

# INMUEBLE BELLAMARÍA

---

PROYECTO DE  
REHABILITACIÓN

2022

PLANIFICACIÓN

**SAÚL MEDINA GARCÉS**  
ARQUITECTO

PROPIETARIO

**LUIS FABRICIO ACUÑA BAYAS**  
INGENIERO

# INDICE

|   |     |
|---|-----|
| 1. Solicitud a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.....             | 4   |
| 2. Documentos del Propietario.....  | 5   |
| 3. Escritura del Predio.....  | 8   |
| 3.1 Protocolización y Declaración Juramentada. <b>Anexo 1 y Anexo 2</b> .....   | 8   |
| 4. No Aplica.....   | 23  |
| 5. Proyecto Arquitectónico.....   | 23  |
| a) 5.1 Memoria histórica del predio.....  | 24  |
| 5.1.1 Ubicación del inmueble.....   | 24  |
| 5.1.2 Historia del Centro Histórico.....  | 30  |
| 5.1.3 Historia al entorno de la plaza.....                                      | 36  |
| 5.1.4 Características morfológicas, constructivas y tipológicas del sector..... | 41  |
| 5.1.5 Historia del Inmueble.....  | 48  |
| I. Fecha de construcción del inmueble.....                                      | 50  |
| 5.1.6 Intervenciones históricas del Inmueble.....                               | 51  |
| I. Primera intervención en cubiertas.....                                       | 52  |
| II. Intervención parcial en estructuras menores.....                            | 56  |
| III. Presunción de construcciones en el inmueble.....                           | 60  |
| IV. Canalización y cajas de revisión.....                                       | 70  |
| V. Segunda intervención de emergencia en cubiertas.....                         | 75  |
| VI. Aprobación de Planos-Rehabilitación del Inmueble 2013.....                  | 79  |
| VII. Planos Aprobados.....  | 82  |
| VIII. Cronología del Inmueble a partir de su Aprobación 2013.....               | 113 |
| IX. Tercera intervención.....   | 118 |
| X. Resumen de intervenciones.....   | 147 |
| 5.1.7 Morfologías del Inmueble.....   | 148 |
| 5.1.8 Tipología del sector.....   | 156 |

|  |     |
|--|-----|
| a) 5.2 Memoria técnica-descriptiva.....                    | 175 |
| 5.2.1 Aspectos funcionales .....                           | 175 |
| 5.2.2 Características y uso del inmueble.....              | 177 |
| 5.2.3 Características y materiales del inmueble.....       | 185 |
| 5.2.4 Procedimiento para la intervención del inmueble..... | 189 |
| 5.2.5 Propuesta para el proyecto 2021 .....                | 193 |
| I. Partido Arquitectónico .....                            | 194 |
| a. Memoria de Intervención. <b>Anexo 3</b> .....           | 195 |
| II. Planos Estado Actual. Láminas.....                     | 196 |
| III. Planos de Detalles del Estado Actual. Láminas.....    | 206 |
| IV. Planos de Patologías del Estado Actual. Láminas .....  | 212 |
| V. Planos de Intervención. Láminas .....                   | 219 |
| VI. Planos de Propuesta. Láminas.....                      | 226 |
| VII. Planos de Detalles de la Propuesta. Láminas.....      | 234 |
| b) 5.3 Memoria fotográfica del inmueble.....               | 237 |
| 5.3.1 <b>Anexo 4</b> .....                                 | 237 |

# 1. SOLICITUD A LA SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

---

- Formulario N° 7
- Formulario N° 21 (Ingenierías)

## 2. DOCUMENTOS DEL PROPIETARIO

- Cédula del propietario. Fabricio Acuña Bayas



# IMPUESTO PREDIAL AÑO 2022



## COMPROBANTE DE PAGO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO RUC: 1760003410001



**DINERS CLUB**  
**Predial Urbano**

Título de Crédito /  
Orden para Pago : 00030693416  
Año de  
Tributación : 2022  
Identificación : 18\*\*\*\*\*82  
Contribuyente : ACUNA BAYAS LUIS FABRICIO

Fecha Emisión : 2021-12-31

Fecha Pago : 2022-01-03

**UBICACIÓN**

Clave Catastral :  
Dirección : N3 SUCRE Oe6-48 CASA SIN  
Placa :

Número de Predio : 0000617

**INFORMACIÓN**

AREA TERRENO 1009.00 m2 AVALUO 207253.85  
A.C.C. 1996.79 m2 AVALUO 176059.39 A.C.A. 0.00 m2  
VALOR CATASTRAL IMPONIBLE 385353.23 AVALUO TOTAL  
385353.23  
%DA: 100.0000 EXONERACIÓN:NINGUNA  
N3 SUCRE Oe6-48 CASA SIN

**CONCEPTO**

TASA SEGURIDAD CIUDADANA  
A LOS PREDIOS URBANOS CIUD  
CUERPO DE BOMBEROS QUITO

**TOTALES**

30,20  
164,33  
57,80

Subtotal : 252,33  
Descuento : -16,43  
Total Cancelado : 235,90  
\*\*\*\*\*

Transacción : 33735974  
Cajero : tdiners

Para cualquier reclamo o trámite similar, es necesario se adjunte el comprobante o confirmación de pago, emitido por las Instituciones Financieras

Fecha de impresión : martes, 04 de enero del 2022



## COMPROBANTE DE PAGO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO RUC: 1760003410001



**DINERS CLUB**  
**CEM**

Título de Crédito /  
Orden para Pago : 00025624007  
Año de  
Tributación : 2021  
Identificación : 18\*\*\*\*\*82  
Contribuyente : ACUNA BAYAS LUIS FABRICIO

Fecha Emisión : 2020-12-31

Fecha Pago : 2022-01-03

**UBICACIÓN**

Clave Catastral :  
Dirección : N3 SUCRE Oe6-48 CASA SIN  
Placa :

Número de Predio : 0000617

**INFORMACIÓN**

AREA TERRENO 1009.00 m2 AVALUO 221838.60  
A.C.C. 1996.79 m2 AVALUO 198509.49 A.C.A. 0.00 m2  
VALOR CATASTRAL IMPONIBLE 409548.29 AVALUO TOTAL  
409548.29  
%DA: 100.0000 EXONERACIÓN:NINGUNA  
N3 SUCRE Oe6-48 CASA SIN

**CONCEPTO**

OBRAS EN EL DISTRITO  
OBRAS LOCALES  
INTERES X MORA TRIBUTARIA

**TOTALES**

243,09  
11,755,58  
73,89

Subtotal : 12.072,57  
Descuento : 0,00  
Total Cancelado : 12.072,57  
\*\*\*\*\*

Transacción : 33735974  
Cajero : tdiners

Para cualquier reclamo o trámite similar, es necesario se adjunte el comprobante o confirmación de pago, emitido por las Instituciones Financieras

Fecha de impresión : martes, 04 de enero del 2022

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

8/7/22, 10:35

INFORME DE REGULACION METROPOLITANA

## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



---

Fecha: 2022-07-08 10:33

No. 769886

---

| *INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD                                    | *IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE |
|---|--------------------------------|
| <b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>                                     |                                |
| C.C.R.U.C.: 1801620582  |                                |
| Nombre o razón social: AGUÑA BAYAS LUIS FABRICIO                        |                                |
| <b>DATOS DEL PREDIO</b>   |                                |
| Número de predio: 617   |                                |
| Geo clave: 170103030075014112   |                                |
| Clave catastral anterior: 45001.12.014.000.000.000                      |                                |
| En posesión y acciones: NO  |                                |
| <b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>  |                                |
| Área de construcción cubierta: 1668.79 m <sup>2</sup>                   |                                |
| Área de construcción abierta: 0.00 m <sup>2</sup>                       |                                |
| Área bruta total de construcción: 1668.79 m <sup>2</sup>                |                                |
| <b>DATOS DEL LOTE</b>   |                                |
| Área según escritura: 345.95 m <sup>2</sup>                             |                                |
| Área gráfica: 345.95 m <sup>2</sup>                                     |                                |
| Frente total: 13.65 m   |                                |
| Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 94.60 m <sup>2</sup> [SU]              |                                |
| Zona Metropolitana: CENTRO  |                                |
| Parroquia: CENTRO HISTÓRICO   |                                |
| Barrio/Sector: GONZÁLEZ SUÁREZ  |                                |
| Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz) |                                |
| Aplica a incremento de pisos:   |                                |



TMG - 2022-07-08

Escala 1:2000

---

| Fuente  | Nombre | Ancho (m) | Referencia            | Nomenclatura |
|---------|--------|-----------|-----------------------|--------------|
| SIREC-Q | SUCRE  | 14        | ancho de vía variable | N3           |

---

**REGULACIONES**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>ZONIFICACIÓN</b></p> <p>Zona: H2 (D203H-70)</p> <p>Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Frente mínimo: 10 m</p> <p>COS total: 210 %</p> <p>COS en planta baja: 70 %</p> <p>Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas</p> <p>Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3</p> | <p><b>RETIROS</b></p> <p>Frontal: 0 m</p> <p>Lateral: 0 m</p> <p>Posterior: 3 m</p> <p>Entre bloques: 6 m</p> <p>Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano</p> <p>Facilidad de servicios básicos: SI</p> |
|--|---|

---

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

| Descripción              | Tipo     | Derecho de vía (m) | Retiro Observación   |
|--------------------------|----------|--------------------|--|
| INVENTARIO PRE EXISTENTE | ESPECIAL |                    | Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-89PC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la asesoría respectiva. |

---

**OBSERVACIONES**

**POR SER ÁREA HISTÓRICA SE DEBE MANTENER LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLÓGICAS DEL SECTOR.**

---

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- Esta información consta en los archivos catastrales del MDMQ. Si exista algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura) y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD, y a la Ordenanza Metropolitana 0128 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para tener cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener al IRM respectivo en la administración.

[https://pam.QUITO.GOB.EC/mdmq\\_web\\_irm/irm/irm.pdf](https://pam.QUITO.GOB.EC/mdmq_web_irm/irm/irm.pdf)

8/7/22, 10:35

INFORME DE REGULACION METROPOLITANA

zonal correspondiente.

- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PRECIS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lites ubicados en área rural solicitará a la ERMAAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Palacios Rosero Kevin Andrés  
Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)



---

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Histórico y Vivienda  
2011 - 2022

IRM- 2022

[https://pam.QUITO.GOB.EC/mdmq\\_web\\_irm/irm/irm.pdf](https://pam.QUITO.GOB.EC/mdmq_web_irm/irm/irm.pdf)

2/2

### 3. ESCRITURA DEL PREDIO A FAVOR DEL SEÑOR LUIS ALFREDO VAYAS VILLACRÉS

---

- (Abuelo del Sr. Luis Fabricio Acuña Vayas), actual propietario del inmueble.
- Acta notarial de cancelación de usufructos por fallecimiento.

#### 3.1 Protocolización y Declaración Juramentada. Actualizada 2022.

- Ver Anexo 1 y 2 (PDF)



**NOTARIA SEGUNDA**  
**DEL CANTON QUITO** 1496453

**Dr. LIDER MORETA GAVILANES**

A su cargo el protocolo de los Doctores:  
José Vicente Troya, Olmedo Del Pozo,  
Ximena Moreno de Solines y Jorge Machado Cevallos.

OCTAVA  
**COPIA**

De la escritura de VENTA, DONACION DE NUDA PROPIEDAD Y MUTUO

Otorgada por JOSE JAVIER CHIRIBOGA GANGOTENA

A favor de LUIS ALFREDO VAYAS VILLACRES

El 16 DE NOVIEMBRE DE 2010

Parroquia

Cuántia S/. 1.052.000,00

Quito, a 16 DE NOVIEMBRE DE 2010

**OFICINA:**  
Av. Amazonas N3589 y Corea, Edificio Amazonas 4000  
1er piso, Oficinas: 103 - 104, Telfs: 2269985 / 2247012 / 263131  
Quito-Ecuador.

des, con  
Vicente Troya  
Catarino Segura  
Quito, con  
María Celia  
da de Cuba  
mpes de e  
apias, domi  
ntad, a que  
fo. y que  
sa justicia  
seguida  
tario. En el  
retacato a  
a su con  
una de  
cibida en los  
La compra  
inase p  
de plus y  
figura e  
Quimo Edu  
rmos Com  
da Tayas  
Bellamaria  
esta se  
presenti  
teca que

Olmedo,   
Vicente Troya

16 de noviembre de 2010

|  |  |
|--|--|
| <b>VENTA:</b> JOSE JAVIER CHIRIBOGA GANGOTENA A FAVOR DE LUIS ALFREDO VAYAS VILLACRES          | En los<br>de don<br>cristo de<br>to, la<br>de la Repu<br>blica del E<br>cuador, a<br>preinte y<br>de diciem<br>civil nove<br>cientos re<br>el notario<br>de Troya<br>recen: por<br>nos sobre<br>Bosgo Gang<br>sus propios<br>tra parte, los<br>mos Coman<br>da Tayas Vill<br>Bellamaria<br>esta se<br>presenti<br>teca que |
| Por S/. 1.052.000,00   |  |
| <b>DONACION DE NUDA PROPIEDAD:</b> LUIS ALFREDO VAYAS Y SEÑORA A FAVOR DE LUIS-PAERICIO ACUÑAS |  |
| Por S/. 757.400,00   |  |
| <b>MUTUO:</b> LUIS ALFREDO VAYAS A FAVOR DEL BANCO DE PRESTAMOS                                |  |
| Por S/. 600.000,00   |  |
| En 2 copias  |  |

1. presente escritura  
 2. por otra parte, el señor  
 3. don Alfredo Albarran Sarrachy,  
 4. siendo, a nombre y en su  
 5. representación del Banco de  
 6. Prietas, en sus calidades de  
 7. Gerente General de la man-  
 8. branda Institución, conforme  
 9. consta del documento que  
 10. se agrega, y, por último, la  
 11. señora Rosa Isabel Vargas Ro-  
 12. sario, casada, para los efectos  
 13. que luego se determinan. Los  
 14. comparecientes son: en esta  
 15. ciudad, mayores de edad,  
 16. legitimados en esta ciudad,  
 17. y de quienes conozco de  
 18. que doy fe; y dicen que e-  
 19. llevan en escritura públi-  
 20. ca la siguiente escritura:  
 21. "Señor Notario: Firmase o  
 22. llevar en su registro  
 23. de escrituras públicas se-  
 24. gún que los contratos au-  
 25. temáticos en los pliegos in-  
 26. gredientes. Primera.- Sucesión  
 27. legítima. Comparecer a la pre-  
 28. sente escritura por una par-

5

1. te presente escritura  
 2. el señor don José Javier  
 3. Sarrachy, Gerente General  
 4. del Banco de Prietas, en  
 5. sus calidades de Gerente  
 6. General y en representación  
 7. del Banco de Prietas, por sus  
 8. propios derechos y como  
 9. representante de la sucie-  
 10. sión, conforme consta del do-  
 11. cumento que se agrega, y  
 12. por último, el señor Víctor  
 13. de la Cruz, dueño, el señor  
 14. Alfredo Albarran Sarrachy,  
 15. Gerente General de Prietas,  
 16. en sus calidades de Gerente  
 17. General del Banco de  
 18. Prietas, deudos a parte  
 19. del mencionado que  
 20. conozco de persona y  
 21. sé que es Rosa Isabel Vargas Ro-  
 22. sario, casada, para los efectos  
 23. que más adelante se determi-  
 24. nará. Firmase en esta escritura  
 25. u registro segunda.- El señor don Jo-  
 26. sé Javier Sarrachy, Gerente Ge-  
 27. neral de los bancos y poseedor absoluto  
 28. de un inmueble ubicado en la  
 29. sucesión parroquia del Salvador, de  
 30. la calle Sur número quin-  
 31. ta y siete, en la ciudad y cuatro de

6

este fin, el suscrito  
ante el señor Juan Azaña  
guberna de Chiriquí según  
escritura pública otorgada el  
diez y nueve de marzo del  
año novecientos cuarenta y  
cinco ante el notario señor  
Cristóbal Paragante, inscri-  
ta en el Registro de la Propie-  
dad el siete de abril del  
mismo año, inmueble que se  
halla comprendido dentro  
de los siguientes linderos, por  
el norte, propiedad del se-  
ñor Manuel Betancourt, por  
el sur, la calle Sur, por el  
Oriente, en frente propiedad  
del señor Jorge Bergamini y es,  
el resto predio del señor Ma-  
nuel Betancourt, y por el  
Occidente, predio del mismo  
señor Manuel Betancourt.  
Tercera.- Por los antecedentes  
expuestos y que forman  
parte de esta escritura, el  
señor don José Javier Chir-  
iquí Bergamini vende y en-

1945  
Notaría  
de la Provincia de Chiriquí  
1945  
Para el inmueble descrito  
de esta escritura anterior  
señor Azaña según  
escritura pública otorgada el  
diez y nueve de marzo del  
año novecientos cuarenta y  
cinco, inscribita en el  
Registro de la Propie-  
dad el siete de abril del  
mismo año, inmueble que se  
halla comprendido dentro  
de los siguientes linderos, por  
el norte, propiedad del se-  
ñor Manuel Betancourt, por  
el sur, la calle Sur, por el  
Oriente, en frente propiedad  
del señor Jorge Bergamini y es,  
el resto predio del señor Ma-  
nuel Betancourt, y por el  
Occidente, predio del mismo  
señor Manuel Betancourt.  
Tercera.- Por los antecedentes  
expuestos y que forman  
parte de esta escritura, el  
señor don José Javier Chir-  
iquí Bergamini vende y en-

... de puros reales, de  
bienhecho recibido de su  
pueder el vendedor, en su  
entera y cabal satisfacci-  
on, y en el crédito que les  
seiscientos mil y no proce-  
raís con el crédito que les  
otorga el Banco de Pae-  
santos mediante el con-  
trato de mutuo otorgado  
en esta misma escritura,  
que se determinará más  
adelante y los trescientos  
sesenta y cinco mil sucos  
restantes, para completar  
el precio, en el plazo de  
seis meses, fraccionados en  
dividendos mensuales de  
sesenta mil quinientos su-  
cos, sin interés, a treinta, re-  
senta, noventa, ciento veinti-  
te, ciento cincuenta y cinco  
y ochenta días plazo respecti-  
vamente, pero renunciando  
el interés legal a partir de  
cada vencimiento hasta su  
total cancelación. Los com-  
pradores aceptan este con-  
trato y el traspaso de dem-

no legal, sino por su seguridad  
de los intereses que suscri-  
do de su ley dejando constancia  
de los recibidos el precio  
satisfacción hallarse en posesión a pu-  
que proveer a su entera satisfacción, más lu-  
to de Pae- go a reclame alguno de  
te el con- que parte, siendo de su con-  
tratado todos los fechos que de  
escritura, pando esta escritura, in-  
cursiva en suscripciones y re-  
gistro hasta su perfecciona-  
miento. Quinta.- El Ban-  
co de Pae- representado  
por su Gerente General don  
Alfredo Alberro (Dn-  
ales el chelz compare ante se ma-  
rentes, su cripta, de mutuo a los  
treinta, re- pinyagos Comandante Luis  
ento veinti- Alfredo Vargas Villacris y ca-  
y ciento rro Bellanaria Rivero de  
respecto Vargas comprándose el pre-  
ciendo en- ciónes por sus propios de-  
nabir de rechos y ordenes como re-  
hasta su representante de la sociedad  
- Los com- pruyal la suma de seis-  
te cen- cientos mil sucos (\$600.000,5)  
de dem- de capital, al doce por cien

1920  
Bohemia 200  
Dr. Luis Alberto Gervasio

4/6

to de interés, con el fin  
 que se comparen los  
 tregas el Banco por pro  
 de los suscritores de  
 Juan José Gaviera Colurdo  
 go Sangretea por el  
 de parte del prece  
 del inmueble que va a ser  
 rey en este contrato, con  
 forme se determinó en la  
 cláusula cuarta, y que en  
 obligan a cancelar, sub  
 dariamente los cupones  
 Vagos. Posero en el plazo  
 de cinco años mediante  
 dividendos semestrales  
 de veinte y una mil quin  
 cientos veinte sucros, pes  
 tas y siete centavos (487.520,00)  
 cada dividendo, de acor  
 do a la siguiente tabla  
 de amortización:

| Dividen | Terceros     | cuarta       | Capital       |
|---------|--------------|--------------|---------------|
| los     | zación       | Redu         |               |
| Primero | \$ 36.000,00 | \$ 45.520,77 | \$ 554.479,23 |
| Segundo | \$ 33.268,02 | \$ 48.252,02 | \$ 506.227,21 |
| Tercero | \$ 30.373,63 | \$ 51.147,14 | \$ 455.080,07 |
| Cuarto  | \$ 23.304,80 | \$ 54.215,77 | \$ 400.864,30 |

+ suscritores  
 sueto de  
 o por pro  
 suscritores  
 ier Colurdo  
 por el  
 del prece  
 que va a ser  
 trato en  
 mismo con  
 lo y que en  
 otar sub  
 y cupone  
 el plazo  
 mediante  
 estrales  
 de veinte y  
 un mil quin  
 cientos, pes  
 tas y siete  
 centavos (487.520,00)  
 cada divid  
 endo, de acor  
 do a la sig  
 uiente tab  
 la de am  
 ortización:

| Dividen | Terceros      | cuarta        | Capital       |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| los     | zación        | Redu          |               |
| Primero | \$ 24.051,85  | \$ 57.462,92  | \$ 343.385,17 |
| Segundo | \$ 20.603,71  | \$ 60.744,06  | \$ 282.476,42 |
| Tercero | \$ 16.948,89  | \$ 64.572,08  | \$ 217.906,54 |
| Cuarto  | \$ 13.074,36  | \$ 68.446,44  | \$ 149.459,85 |
| Cinco   | \$ 8.967,58   | \$ 72.553,19  | \$ 76.906,44  |
| Sexto   | \$ 4.614,33   | \$ 76.906,44  | \$ - - -      |
| Total   | \$ 216.207,40 | \$ 600.000,00 | \$ - - -      |

Sexta: Se establece expresamen  
 te que la mora en el pago  
 de uno cualquiera de los  
 dividendos preindicados co  
 nstituirá derecho del Banco de Pío  
 a declarar vencida  
 toda la obligación y para  
 proceder al cobro judicial  
 del total insoluta, con el  
 interés por ciento de int  
 erés anual en caso de mora  
 y uno del doce por ciento de int  
 erés en caso de no existir  
 mora. Séptima: Los sus  
 critores depositan en el  
 Banco de Píostanes el va  
 lor de los impuestos que  
 causa esta operación de  
 crédito, existentes en el  
 medio por ciento por  
 la Beneficencia que alcan

... para el mes de...  
...to por ciento para el...  
...de de Operaciones del Tesoro  
...o sea mil quinientos pesos  
...otro cuarto por ciento...  
...gual para la Rehabilita  
...ción de Amambay y sus de  
...tino cuarto por ciento pa  
...ra Pucallpa. Octava. En ga  
...rancia y seguridad de  
...los obligados que constituy  
...en las hipotecas en favor del Ban  
...co de Préstamos sobre la ca  
...sa ubicada en la parro  
...quia de El Salvador de  
...esta ciudad, en la calle  
...Sueño número quinientos  
...cincuenta y cuatro a que an  
...tes se hace referencia, y que  
...rida por compra por com  
...pra del señor José Javier  
...Chiriboga Góngora en es  
...ta misma escritura, grava  
...ción que subsistirá hasta  
...la total cancelación del ca  
...pital, intereses y costas a que  
...hubiere lugar en caso de

...nes, un...  
...ra el...  
...del Tesoro  
...tos por  
...cientos  
...habilita  
...y sus de  
...cientos pa  
...En ga  
...lidad de  
...cuentas  
...stituy  
...del Ban  
...bre la ca  
...n para  
...ador de  
...la calle  
...cientos  
...a que  
...ia y que  
...por com  
...Javier  
...duo en  
...y grava  
...de las  
...iz del  
...tas a  
...caso de

...eficiencia, comprendiendo  
...la Hipoteca el Herrero y la  
...que sobre el de le...  
...y los otros, las construcciones  
...tales como las que por  
...riormente se edificaron, y  
...de cuenta de los mutua  
...os todos los gastos que de  
...anda esta escritura y que  
...cripciones ori, como lo. can  
...relación de la hipoteca cuan  
...do llegue el caso y los in  
...puestas que en el presente  
...re la ca en el futuro y rebare, esta  
...n para Operaciones habitacion. No re  
...dor de... Los comparecientes acep  
...ta y ratifican esta escri  
...tura y se autorizan recíproca  
...a que con este para por sí o por  
...os terceros solicitar su inscrip  
...ción en el Registro de la Pro  
...vincia y que gravamenos hipot  
...ca en los terrenos y para los efectos que  
...siguientes, los partes renun  
...cia y fuere y domicilio y se  
...n de los presentes y por tanto a los  
...tas a los jueces competentes de la  
...caso de lo y al procedimiento a p...

cuturas o verbal sumario de  
sesiones del Banco de Prestamos  
Delinca. - Los compradores con  
Jueces Luis Alfredo Yayas Tr  
Sedeo y Bellamaria H es era  
de Yayas, libre y voluntaria  
mente y delibadamente en  
su propia y sana inteligencia  
cuarto Provincial del Orden  
Civil, como consta de la  
simulacion judicial que se  
agrega, siendo a bien las  
condiciones entre otros en  
forma irrevocable de la re  
ta propiedad del inmueble  
de la propiedad e identificado  
anteriormente adquiridos  
por compra al señor Jo  
se Javier Chiriboga Gang  
terra, ubicado en la calle  
suave numero quinientos  
cuarenta y cuatro de la pa  
rrquia El Salvador de  
esta ciudad, el cual, el  
por el cinco años Luis Jo  
se Luis Yayas reser  
vados los derechos prescri  
ta la vista el decreto de

15

sumario de  
sesiones del Banco de Prestamos  
compradores con  
do Yayas Tr  
aria H es era  
y voluntaria  
amente en  
el Juzgado  
del Orden  
Civil que se  
a bien las  
de otros en  
de la re  
del inmueble  
dentificado  
adquiridos  
señor Jo  
ega Gang  
en la calle  
quinientos  
de la pa  
cuarenta y cuatro  
de la  
ciudad, el  
por el cinco años Luis Jo  
se Luis Yayas reser  
vados los derechos prescri  
ta la vista el decreto de

## BANCO DE PRESTAMOS

22 31/73  
Febrero 13 de 1972

Dr. Dr.  
Alfredo Albornoz Sánchez  
Ciudad

Muy señor nuestro:

Nos es grato comunicar a usted que  
la Junta General Ordinaria de Accionistas del Banco  
de Prestamos, celebrada el 26 de enero de 1972, tuvo  
al acierto de recogerle para el cargo de Gerente Ge  
neral de la Institución durante el período de 1970 a  
1972 inclusive.

Al comunicar a usted este particu  
lar, nos es satisfactorio reiterarle nuestra compla  
cencia por la decisión de la Junta General de Accio  
nistas.

De usted, muy atentamente,

BANCO DE PRESTAMOS

Ricardo León López  
Presidente del Directorio

Pa/AP

En fecha diez y ocho de febrero de mil novecientos setenta, se  
presento inscrito el presente documento, a fs. 158, bajo el N°  
del Registro Mercantil, Tomo 101.-

En, a 21 de diciembre de 1.972. - EL REGISTRADOR.-

UN ESFUERZO NACIONAL PARA EL PROGRESO DEL ECUADOR

16

COPIA CERTIFICADA:

SECRETARÍA CUARTO PROVINCIAL.-Quito, 22 de noviembre de 1972.-Las  
señoras y señas de la mañana.-VISTOS: En razón de la prueba rendida  
por los señores y señas de Los señores Presidente del Tribunal de Mar-  
zo y Agente Fiscal, de acuerdo a lo dispuesto en el Art.144 del  
Código Civil, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y  
EN AUTORIDAD DE LA LEY, se autoriza al señor Comandante Luis Al-  
fredo Vayas Villacrés y señora Rogero de Vayas para que puedan  
vender la más propiedad del inmueble ubicado en la calle Sucre  
Nº 44 de la Parroquia El Salvador de esta ciudad, que lo han ad-  
quirido por compra al señor José Javier Chiriboga Gangotena,  
hijo del señor Luis Fabricio Acuña Vayas, su nieto de cinco años de  
edad, donación que alcanza a la suma de trescientos mil sures,  
conservándose los ganantes el usufructo de dicho inmueble.-Notifíquese  
a: Dr. Vicente García Veldivieso. ( sigue el proveído ).

ES fiel copia certificada de los respectivos  
originales que constan en el juicio de autorización judicial de-  
mandado por el señor Comandante Luis Alfredo Vayas Villacrés, que  
la confiere debidamente autorizado por el señor Juez, de confor-  
midad a lo ordenado en sentencia anterior y, en virtud de encontra-  
rse la misma, debidamente ejecutoriada por conformidad de las  
partes.

Quito, 22 de noviembre de 1972



Ldo. Angel M. Cahuana  
Secretario Cuarto Provincial de Pichincha.

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:

Sírvase conferir al Sr.

de la presente, un certificado de hipotecas y gravámenes que se porte  
al predio de José Xavier Chiriboga Gangotena, situado en la parroquia  
El Salvador, de este Cantón, adquirido por donación de la Señora  
Juana Rosa Gangotena vda. de Chiriboga, efectuada el 19 de marzo de  
1948, ante el Notario Dr. Cristóbal Salgado.

El infrascripto Registrador de la Propiedad del  
Cantón, en legal forma tiene a bien certificar que, revisados los  
Registros de Hipotecas y Gravámenes, desde el año mil novecientos  
cuarenta y tres hasta la presente fecha, para ver los gravámenes  
hipotecarios, embargos y prohibiciones de enajenar que afectan al  
predio referido en la petición, situado en la parroquia El Salva-  
dor, de este Cantón adquirido por el señor José Javier Chiriboga  
Gangotena mediante donación hecha por la señora Juana Rosa Gangotena  
viuda Chiriboga, según escritura celebrada el diecinueve de  
marzo de mil novecientos cuarenta y ocho, ante el notario doctor  
Cristóbal Salgado, inscrita el siete de abril del mismo, siendo  
condición expresa de que no podrá ser enajenado mientras viva  
la señora Gangotena viuda de Chiriboga, no se encuentra, por es-  
tos datos, ningún gravamen hipotecario. También se hace constar  
que no está embargado ni prohibido de enajenar judicialmente.  
Quito, veintidos de diciembre de mil novecientos setenta y dos,  
los ocho a.m. - El Registrador, *[Firma]* S.F.



MUNICIPAL DE QUITO... título de crédito

112-1111002

CUENTA 0 27932

SUB CUENTA

**ALFONSO FABRICIO**

... MIL QUINIENTOS, SESENTA Y OCHO...  
... 70/100... Alcabala. Donación de Ruda...  
... con reserva del usufructo de...  
... Inés Alfredo Vayas, Dot. en Drogas...  
... 11223,800, con 71,700 ruda...  
... 50...

QUITO a ... de ... de 1973

112 27932

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 27932

Nº 1394

... EL UNO POR CIENTO ADICIONAL A LAS ALCABALAS...  
... PARA EL F. C. PROVISIONAL DE FISCOS...

QUITO a 9 de ... de 1973

... CANTOS DEL COMPROBANTE CUARENTA Y UN SUEROS...  
... con el campo Provincial de Ficheros...  
... y el que se encuentra en el Libro Mayor de...  
... DENACION...  
... Inés Alfredo Vayas Villalobos...  
... Alfonso Fabricio Ruda Vayas...  
... PARA...  
... INTERPRETE...  
... Fecha...  
... Descripción...  
... Nota...  
... Nota...  
... Nota...

EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE 27934

NACIONAL DEL 1% SOBRE ALCABALAS PARA AGUA POTABLE

Propietaria Nº **POR S 4.441,70**

... DONACION A SU LEGITIMARIO...  
... EN SU PROPIEDAD...  
... Nº 19808...  
... EN ENE 9 1973...  
... el Art. 1º, letra g) del Decreto Legislativo Nº 22 de 26 de Octubre...  
... en el "Registro Oficial" Nº 51 de 1º de Noviembre del mismo...  
... **ALFONSO FABRICIO ACUÑA MAYAS** adeuda...  
... **UNO MIL CUATROCIENOS CUARENTA Y UN SUEROS, -70/100.-**...  
... impuesto arriba indicado, sobre la cantidad de S. 1.233,800,00...  
... de compra y venta del inmueble ubicado en... SUCRE Nº 544...  
... **ALFONSO ALFREDO VAYAS VILLALOBOS.**...  
... **R. TROYA.**...  
... QUITO, a 9 de ... de 1973...  
... EL INTERVENITOR...  
... EL TESORERO...

COMPROBANTE DE PAGO

MINISTERIO DE FINANZAS

... MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL...  
... ALCABALAS...  
... Por S. 5.000,00...  
... Nº 2...  
... QUITO, a ... de ... de 1973...  
... Inés Fabiana...  
... Asistente Social R. TROYA...  
... COMPROBANTE DEL 1% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato...  
... de ... del ... de...  
... Inés A. Vayas V...  
... Inés Fabiana V...  
... en la Presidencia del ... del ...  
... por la cantidad de \$507,440...  
... del ... y ... de ... contra ... del ...

COMPROBANTE DE PAGO

MINISTERIO DE FINANZAS

... MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL...  
... ALCABALAS...  
... Por S. 5.000,00...  
... Nº 2...  
... QUITO, a ... de ... de 1973...  
... Inés Fabiana...  
... Asistente Social R. TROYA...  
... COMPROBANTE DEL 1% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato...  
... de ... del ... de...  
... Inés A. Vayas V...  
... Inés Fabiana V...  
... en la Presidencia del ... del ...  
... por la cantidad de \$507,440...  
... del ... y ... de ... contra ... del ...

COMPROBANTE DE PAGO

MINISTERIO DE FINANZAS

... MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL...  
... ALCABALAS...  
... Por S. 5.000,00...  
... Nº 2...  
... QUITO, a ... de ... de 1973...  
... Inés Fabiana...  
... Asistente Social R. TROYA...  
... COMPROBANTE DEL 1% PARA DEFENSA NACIONAL, por un contrato...  
... de ... del ... de...  
... Inés A. Vayas V...  
... Inés Fabiana V...  
... en la Presidencia del ... del ...  
... por la cantidad de \$507,440...  
... del ... y ... de ... contra ... del ...

MINISTERIO DE FINANZAS  
 DIRECCION GENERAL DE REGIMENES DE PENSIONES

RECEIBO DE PAGO  
 DE PENSIONES A LAS PAVAS

VALOR DE LA CUENTA DE \$ 500,000.00 - CINCUENTA MIL DOLARES

| DESCRIPCION                 | CANTIDAD |
|-----------------------------|----------|
| TERCERA CUENTA DE PENSIONES | 500,000  |
| TOTAL                       | 500,000  |

COMPROBANTE DE PAGO  
 N° 1510

5 11 90 1972 5

MINISTERIO DE FINANZAS  
 DIRECCION GENERAL DE REGIMENES DE PENSIONES

RECEIBO DE PAGO  
 DE PENSIONES A LAS PAVAS

VALOR DE LA CUENTA DE \$ 500,000.00 - CINCUENTA MIL DOLARES

| DESCRIPCION                 | CANTIDAD |
|-----------------------------|----------|
| TERCERA CUENTA DE PENSIONES | 500,000  |
| TOTAL                       | 500,000  |

COMPROBANTE DE PAGO  
 N° 1510

5 11 90 1972 5

MINISTERIO DE FINANZAS  
 DIRECCION GENERAL DE REGIMENES DE PENSIONES

RECEIBO DE PAGO  
 DE PENSIONES A LAS PAVAS

VALOR DE LA CUENTA DE \$ 500,000.00 - CINCUENTA MIL DOLARES

| DESCRIPCION                 | CANTIDAD |
|-----------------------------|----------|
| TERCERA CUENTA DE PENSIONES | 500,000  |
| TOTAL                       | 500,000  |

COMPROBANTE DE PAGO  
 N° 1510

5 11 90 1972 5

COMPROBANTE DE PAGO  
 N° 1510

RECEIBO DE PAGO  
 DE PENSIONES A LAS PAVAS

VALOR DE LA CUENTA DE \$ 500,000.00 - CINCUENTA MIL DOLARES

| DESCRIPCION                 | CANTIDAD |
|-----------------------------|----------|
| TERCERA CUENTA DE PENSIONES | 500,000  |
| TOTAL                       | 500,000  |

COMPROBANTE DE PAGO  
 N° 1510

5 11 90 1972 5

COMPROBANTE DE PAGO  
 N° 1510

RECEIBO DE PAGO  
 DE PENSIONES A LAS PAVAS

VALOR DE LA CUENTA DE \$ 500,000.00 - CINCUENTA MIL DOLARES

| DESCRIPCION                 | CANTIDAD |
|-----------------------------|----------|
| TERCERA CUENTA DE PENSIONES | 500,000  |
| TOTAL                       | 500,000  |

COMPROBANTE DE PAGO  
 N° 1510

5 11 90 1972 5

suscripto sobre el predio en  
 garantía hipotecaria  
 autorizó a favor del B.P.P.  
 en la forma y condiciones  
 acordada anteriormente  
 manteniendo su gerente señor  
 don Alfredo Hornos en la e-  
 nagenación de la deuda pro-  
 piedad por donación tal  
 indicando menor, cuya ma-  
 dre señora Rosa Isabel Va-  
 gas Rosero, en nombre y repre-  
 sentación del mismo acepta  
 la donación, que beneficia a  
 su hijo, asegurando un sufu-  
 lura, educación y patrimonio  
 y deja constancia de su gra-  
 titud para con los donantes  
 por este acto de desprendimien-  
 to y generosidad, establecien-  
 do los donantes como con-  
 dición expresa y su única re-  
 limitación que jamás podrá tener  
 participación ni beneficio algu-  
 no en el inmueble cuya deuda pro-  
 piedad se otorga el señor Pe-  
 drigo Hornos contra Pazmiro  
 todos los gastos relativos a este



esta, como los demás de esta  
 escritura en la forma que  
 se establece sin que  
 de los donantes. Notario  
 sustario, se servirá añadir los  
 demás cláusulas de esta  
 modo: Dr. Octavio Donoso Velas-  
 co, Hugo Adolfo (fdo) Don José María Pa-  
 ramillo Batallas, "Hélgarda" fdo  
 aquí lo menciona que queda el modo  
 a escritura pública, en todo el mo-  
 der legal. Hecho que ha sido o lo  
 cumplido, por mí el Notario  
 se ratifican y firman conmigo en  
 unidad de acto, de todo lo cual  
 doy fe. Entendidos, excepto los compradores que  
 late y de paso en esta ciudad. Tale

[Firma]

[Firma] 17-01-90 295 - 012548

[Firma] 01-06-00-04 / 1006585

[Firma] 01-00-88992 / 376582

[Firma] 017180 / 19-00-72682

RA...

**ACTA NOTARIAL DE CANCELACIÓN DE USUFRUCTOS POR FALLECIMIENTO.**  
**OTORGADA POR: LUIS FABRICIO ACUÑA VAYAS**

- A favor de sí mismo

The document is a notarial act template with a decorative border. At the top center is the coat of arms of Ecuador. Below it, the text reads: "NOTARIA QUINTA DEL CANTON AMBATO" and "FUNDADA EN 1947". A red-bordered box contains the name "DR. HERNAN SANTAMARIA SANCHO" and the title "ABOGADO NOTARIO". The main title is "TESTIMONIO DE LA ESCRITURA" in large, bold, outlined letters. Below this, it says "COPIA N° CUARTA". The subject of the act is "ACTA NOTARIAL DE CANCELACION DE USUFRUCTOS POR FALLECIMIENTO". The grantor is "SR. LUIS FABRICIO ACUÑA VAYAS". The beneficiary is "SI MISMO". The amount is "CUANTIA \$ INDETERMINADA". The date is "Ambato, a 10 de Enero del 20 11".

NOTARIA QUINTA DEL CANTON AMBATO  
FUNDADA EN 1947

**DR. HERNAN SANTAMARIA SANCHO**  
ABOGADO NOTARIO

**TESTIMONIO  
DE LA ESCRITURA**

COPIA N° CUARTA

DE: ACTA NOTARIAL DE CANCELACION DE USUFRUCTOS POR FALLECIMIENTO

OTORGADA POR: SR. LUIS FABRICIO ACUÑA VAYAS

A FAVOR DE: SI MISMO

CUANTIA \$ INDETERMINADA

Ambato, a 10 de Enero del 20 11

*Acta Notarial*  
304  
DR. HERNÁN SANTAMARÍA S.  
NOTARIO STO.  
SUCRE 11-28 Y GUAYAQUIL  
TELF. 2827718

**ACTA NOTARIAL DE CANCELACION DE USUFRUCTOS  
POR FALLECIMIENTO**

*Copias: Tres.*

En la ciudad de Ambato, capital de la provincia de Tungurahua, Republica del Ecuador, hoy día Lunes diez de Enero del dos mil once. Ante mí, **Doctor HERNÁN RODRIGO SANTAMARÍA SANCHO**, Notario Quinto de este cantón, en atención al pedido formulado por el señor **LUIS FABRICIO ACUÑA BAYAS**, Lem su calidad de nudo propietario del inmueble ubicado en la calle Sucre, número quinientos cuarenta y cuatro, parroquia El Salvador, ciudad del Sucre, número quinientos cuarenta y cuatro, parroquia El Salvador, ciudad del Quito, provincia de Pichincha, quien afirma que los señores **LUIS ALFREDO BAYAS VILLACRÉS** y **BELLA MARÍA ROSERO RUIZ**, usufructuarios vitalicios del referido inmueble, han fallecido, el primero en la ciudad de Quito, el cuatro de enero del dos mil once; y, la segunda nombrada el dieciocho de diciembre del dos mil diez; según consta de las partidas de defunción agregadas al petitorio, por lo que requiere que formal y expresamente se cancele el usufructo, constituido mediante escritura pública otorgada en la Notaría Segunda de Quito, el veintidos de diciembre de mil novecientos setenta y dos, inscrita en el Registro de la Propiedad, el diecinueve de enero de mil novecientos setenta y tres, a fojas cuarenta y dos, número ciento uno.- Al efecto, en mérito a la Declaración realizada por el Nudo Propietario y partidas de Defunción de los Usufructuarios, y al amparo de lo dispuesto en el numeral veintisiete del Artículo dieciocho de la Ley Notarial, agregado mediante Ley Reformatoria a la Ley Notarial publicada en el Registro Oficial Número cuatrocientos seis de veintiocho de noviembre del dos mil seis, y en virtud de la FE PUBLICA DE LA QUE ME HALLO INVESTIDO **DECLARO CANCELADO EL USUFRUCTO CONSTITUIDO A FAVOR DE LOS SEÑORES LUIS ALFREDO BAYAS VILLACRÉS y BELLA MARÍA ROSERO**



**RUIZ**, sobre el inmueble detallado en líneas anteriores, CONSOLIDANDOSE DE ESTA MANERA EL DERECHO DE DOMINIO PLENO, SOBRE EL REFERIDO INMUEBLE EN FAVOR DEL NUDO PROPIETARIO SEÑOR: **LUIS FABRICIO ACUÑA BAYAS**, Protocolizo la presente acta notarial en el archivo de la Notaría Quinta a mi cargo a fin de conferir las copias certificadas requeridas. Inscríbase la presente Acta Notarial en el Registro de la Propiedad, para los fines de Ley.

*Hernán Rodríguez Santamaría Sancho*

Es fiel y CUARTA COPIA, del original que reposa en los protocolos de la Notaría que se encuentre a mi cargo, confiero la presente petición de parte interesada, Ambato veintisiete de Diciembre del dos mil once.



*Hernán Rodríguez Santamaría Sancho*  
DR. HERNÁN SANTAMARÍA S.  
NOTARIO STO.  
SUCRE 11-28 Y GUAYAQUIL  
TELF. 2827718

23  
DR. HERNAN SANTAMARIA S.  
NOTARIO STO.  
SUCCES 11-28 Y GUAYAYQUI.  
TELEF. 2827719

ESCRITURA N°

DE: DECLARACION JURAMENTADA.

OTORGADO POR: EL SEÑOR LUIS FABRICIO ACUÑA BAYAS.

A FAVOR DE: SI MISMO.

CUANTÍA: INDETERMINADA

COPIAS:

En la ciudad de Ambato, Capital de la Provincia del Tungurahua, República del Ecuador, hoy día Lunes diez de Enero del dos mil once. Ante mí, **Doctor HERNÁN RODRIGO SANTAMARÍA SANCHO**, Notario Quinto de este cantón, comparece el señor LUIS FABRICIO ACUÑA BAYAS, casado, mayor de edad, ecuatoriano, domiciliado en esta ciudad, portador de la cédula de ciudadanía N° 180182058-2, legalmente capaz de lo que

doy fe; y, encontrándose presente, dice que se eleva a escritura pública la minuta que sigue:  
"SEÑOR NOTARIO: LUIS FABRICIO ACUÑA BAYAS, casado, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Ambato, comparezco ante usted respetuosamente digo: que adquirí la nuda propiedad de un inmueble ubicado en la calle Sucre, número quinientos cuarenta y cuatro, parroquia El Salvador, ciudad de Quito, provincia de Pichincha, comprendido dentro de los linderos y más especificaciones que se hallan descritas en la escritura de donación.- Inmueble adquirido por donación que le hicieron los señores LUIS ALFREDO BAYAS VILLACRÉS y BELLA MARÍA ROSERO RUIZ, según escritura celebrada en la Notaría Segunda de Quito, el veintidós de diciembre de mil novecientos setenta y dos, inscrita en el Registro de la Propiedad, el dieinueve de enero de mil novecientos setenta y tres, a fojas cuarenta y dos, número ciento uno, y, el usufructo a favor de los donantes LUIS ALFREDO BAYAS VILLACRÉS y BELLA MARÍA ROSERO RUIZ. Con los antecedentes expuestos recurro ante usted señor Notario y solicito se digno cancelar por fallecimiento de los usufructuarios señores LUIS ALFREDO BAYAS VILLACRÉS y BELLA MARÍA ROSERO RUIZ, el usufructo vitalicio que posa sobre el inmueble descrito y singularizado anteriormente. Cancelación que se la hará mediante acta, en la misma se dispondrá la inscripción para que surta los efectos legales correspondientes.- La cuantía por su naturaleza es indeterminada.- Firmo con el Abogado que me patrocinó.- f) Dr. Jacinto Puma.- Abogado.- Mat. N° 97 del CAT.- **Hasta aquí la minuta**".- La misma que queda elevada a escritura pública, con toda su validez legal.- Yo el Notario para extender el presente instrumento, cumplí previamente con todos los deberes legales del caso.- Y leída que le fue, por mí el Notario íntegramente y en alta voz esta escritura al compareciente, aquel la ratifica y suscribe conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.- El compareciente me presentó su cédula de ciudadanía cuya foto copia se agrega a la matriz.-

*Luis Fabricio Acuña Bayas*  
LUIS FABRICIO ACUÑA BAYAS

C.C. N° 1801820582

f) El Notario, Doctor, Hernán

Santamaría Sancho".

Es fiel y CUARTA COPIA, del original que reposan en los protocolos de la Notaría que se encuentra a mi cargo, confiero la presente petición de parte interesada, Ambato veintiseis de Diciembre del dos mil once.



*Hernán Santamaría Sancho*  
HERNAN SANTAMARIA S.  
NOTARIO STO.

**4. NO APLICA**

**5. PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

---

**a) 5.1- MEMORIA HISTÓRICA DEL PREDIO.**

**Información del Proyecto APROBADO por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio Registrado en la Administración Municipal de la Zona Centro “Manuela Sáenz” - Centro Histórico.**

**b)5.2 - MEMORIA TÉCNICA-DESCRIPTIVA.**

**c) 5.3- MEMORIA FOTOGRÁFICA DEL INMUEBLE.**

**d) 5.4- PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y/O URBANOS.**

## 5.1.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

### **Por qué de su nombre?**

Le hemos denominado "CASA BELLAMARÍA" en honor a la propietaria del Inmueble Doña Bellamaría Rosero de Vayas fallecida en el año 2010, abuela del actual propietario Señor Ingeniero Fabricio Acuña Vayas.

**CASA " BELLAMARÍA "**





**UBICACIÓN EN EL CONTINENTE: AMERICA DEL SUR- ECUADOR**



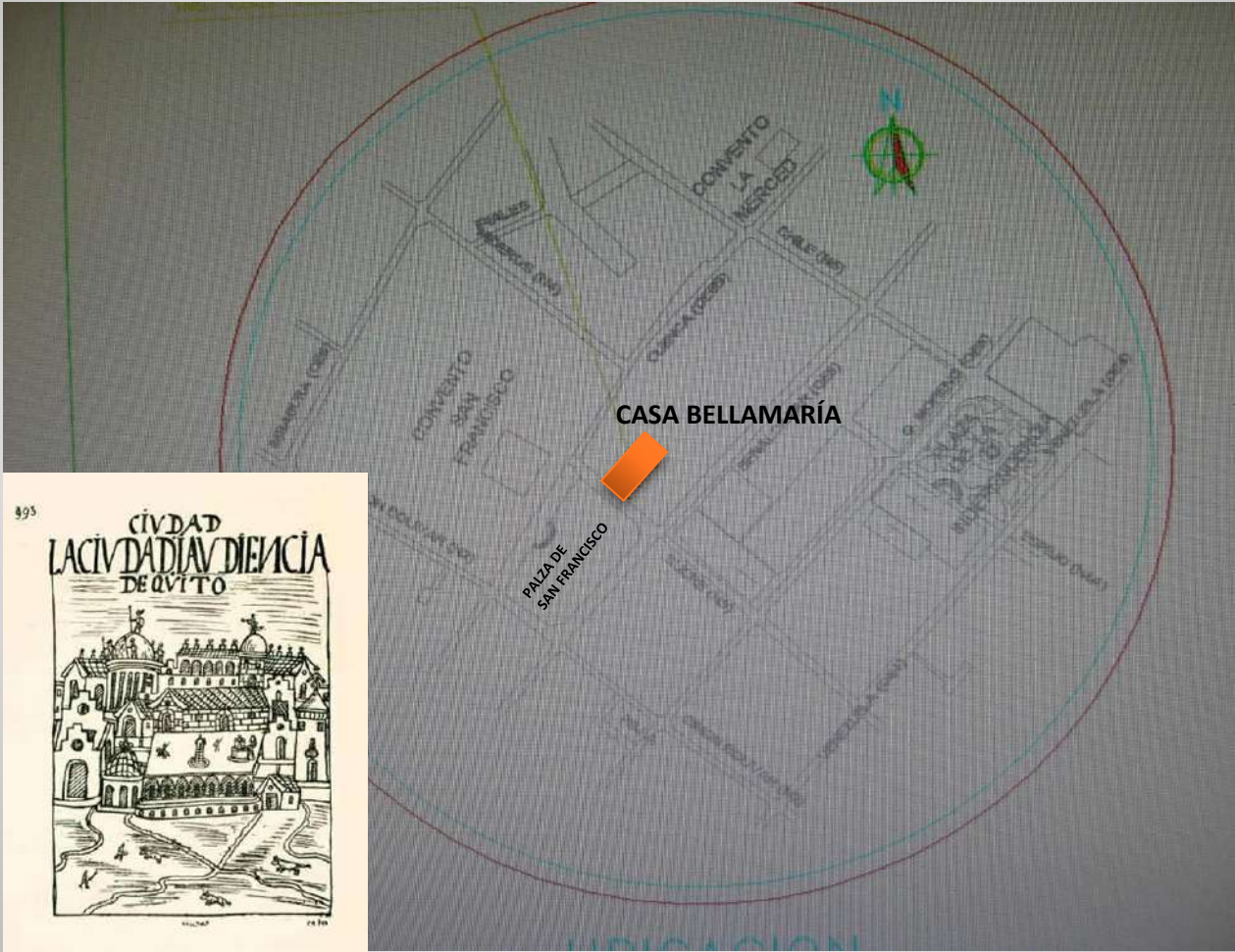
Quito-Ecuador



## CIUDAD DE QUITO- CENTRO HISTÓRICO



UBICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE FRENTE A LA PLAZA DE SAN FRANCISCO

- Calle Sucre y Cuenca – Centro Histórico de Quito.



## **5.1.2 HISTORIA DEL CENTRO HISTÓRICO**

Es la historia del inmueble

### **El Centro Histórico de Quito**

- Se encuentra ubicado en el centro sur de la ciudad de Quito, en Ecuador, sobre una superficie de 320 hectáreas (4 km<sup>2</sup>), y es considerado uno de los más importantes conjuntos históricos de América Latina.
- Tiene alrededor de 130 edificaciones monumentales (donde se aloja una gran diversidad de arte pictórico y escultórico, principalmente de carácter religioso inspirado en un multifacética gama de escuelas y estilos) y cinco mil inmuebles registrados en el inventario municipal de bienes patrimoniales.
- Fue declarado por la Unesco, junto con Cracovia (Polonia), el primer Patrimonio Cultural de la Humanidad el 18 de septiembre de 1978. El texto señala: “Quito forma un ensamble sui generis armónico donde las acciones del hombre y la naturaleza se han juntado para crear una obra única y trascendental en su categoría”. Se trata del más grande, menos alterado y el mejor preservado de América.

- El Centro Histórico de Quito ha sido desde hace cuatro siglos, el espacio de mayor importancia simbólica de la nación ecuatoriana.
- Aquí el español Sebastián de Benalcázar fundó la villa de San Francisco de Quito en 1534, pero era desde mucho antes un punto de confluencia comercial ceremonial de los pueblos indígenas, y al comenzar el siglo XVI se había convertido en uno de los centros administrativos del Imperio Inca.
- Viendo todo este potencial, los conquistadores españoles convirtieron a este punto en Obispado (1545) y en Real Audiencia (1575).
- Y datan precisamente de esa época conventos como la Concepción, San Agustín, San Francisco, La Merced y Santo Domingo que se conservan hasta hoy, junto a otras cien edificaciones monumentales.
- Esta, la sede de la Real Audiencia de Quito, se convirtió en 1830 en la capital de la República del Ecuador. A partir de entonces esta población construida en estilo colonial español, sufrió algunas modificaciones sobre todo en el período presidencial de Gabriel García Moreno, quien en 1870 ordenó la construcción de nuevos edificios de corte neoclásico.

- Lamentablemente durante varios años estuvo algo descuidado, lo que contribuyó al deterioro de muchas de sus edificaciones y a que sus calles circundantes se vieran invadidas por el comercio informal. Esto no solamente le restó belleza sino que contribuyó a que el sector sea poco seguro.
- El deterioro del lugar empezó en 1930, cuando el traslado de la residencia de los habitantes del Centro hacia nuevos lugares en el norte, hizo que muchas edificaciones del centro histórico quedaran abandonadas para ser posteriormente habitadas por pobladores pobres y migrantes del campo.
- Pero esto cambió desde el año 1997, cuando inició el programa que la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico impulsó para devolver a este lugar maravilloso su esplendor de antaño y del que se puede disfrutar en la actualidad.
- En 1987 fue sacudida por un terremoto que afectó las edificaciones. El congreso creó el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) para que trabaje en la restauración, conservación y mantenimiento del patrimonio de Quito y de sus alrededores, mediante diversos proyectos. Así como conservar vivas las costumbres y tradiciones que reflejan la identidad de los quiteños.
- Caminar por el centro histórico de Quito en la actualidad, ahora que ha sido recuperado casi por completo, se ha convertido nuevamente en una experiencia muy placentera.



- La Empresa de Desarrollo del Centro Histórico, fue la encargada de la restauración y conservación de iglesias, calles y plazas de este lugar. Se han implementado varios sitios turísticos que invitan a propios y extraños a visitarlo en un viaje al pasado, que no solo es turístico sino didáctico.
- Para este efecto, los miembros de la Policía Municipal han sido capacitados para también servir de guías en los mencionados recorridos. Por la noche, cuando las luces se encienden en la ciudad, es posible dar un paseo por el centro histórico en un coche tirado por caballos, al más puro estilo de la época colonial.

### **Patrimonio**

En sus 4km<sup>2</sup> el centro histórico de Quito cuenta con cinco mil inmuebles inventariados como patrimoniales, de los cuales 130 son considerados de proporciones monumentales. Cabe resaltar que el Palacio de Cristal, aunque hoy está ubicado en otra parroquia, es parte de este inventario porque estuvo hasta 2001 en el sector.

### **Iglesias**

Durante siglos conocida como el claustro de América por su gran concentración de iglesias y monasterios en un espacio reducido, el Centro Histórico de Quito se precia de tener tres de las construcciones más emblemáticas de la arquitectura clasista del continente: la Basílica del Voto Nacional, la iglesia de San Francisco y la de La Compañía de Jesús.

## PLANOS HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE QUITO



*Fig 1.* Plano de la ciudad de Quito, por Dionisio Alcedo y Herrera, 1734, Archivo General de Indias, Sevilla.



*Fig 2.* Plano de Quito de la Harpe hacia 1754.



*Fig 3.* Vista de Quito desde el occidente, grabado de Charton, siglo XIX

## WORLD TRAVEL AWARDS

En el 2013 Quito obtuvo el premio más importante de la industria turística del mundo y la región: el World Travel Awards en la categoría de Destino Líder de Sudamérica.

Los World Travel Awards son considerados los premios "Óscar" del Turismo y Quito compitió con ciudades importantes como Santiago, Sao Paulo, Río de Janeiro, Lima, Buenos Aires, Galápagos, entre otros.



CENTRO HISTÓRICO DE QUITO PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD-1978

### 5.1.3 HISTORIA AL ENTORNO DE LA PLAZA



- IMAGEN DE LA MANZANA INCLUYE EL INMUEBLE A INTERVENIR

## FOTOGRAFÍAS ACTUALES

- PLAZA DE SAN FRANCISCO →



- IGLESIA DE SAN FRANCISCO →



## IGLESIA DE SAN FRANCISCO

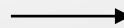
Ubicación con respecto a la vivienda: Suroeste

Artículo principal: Iglesia de San Francisco (Quito).

Iglesia de San Francisco, es el más grande de los conjuntos arquitectónicos existentes en los centros históricos de las ciudades de América Latina. La construcción de la iglesia se inició en 1550, en terrenos aledaños a la plaza donde los indígenas realizaban los trueques de productos. La obra estuvo a cargo del franciscano flamenco Jodoco Rique.



Vista de la Iglesia de San Francisco desde las cubiertas del inmueble en estudio- CASA " BELLAMARÍA "





La iglesia, concluida definitivamente hacia 1680, es el resultado armonioso de influencias mudéjares, manieristas y barrocas. Los frailes franciscanos fueron los primeros que se establecieron en Quito. Atractivos como el altar mayor del templo, las capillas laterales y el púlpito son de excepcional belleza. En el altar mayor se encuentra la imagen de la Virgen de Quito, tallada por Bernardo de Legarda, uno de los grandes maestros de la Escuela Quiteña.

### **LEYENDA DE CANTUÑA**

Cuenta la leyenda que un indio apellidado Cantuña se comprometió a construir el atrio de este templo; el tiempo de entrega era corto y Cantuña no iba a finalizar la obra en el plazo acordado, de tal manera que al verse perdido hizo un pacto con el Diabolo. Este a cambio, le pidió su alma y Cantuña aceptó. Los diablillos comenzaron la construcción que demoró una noche. Cumplida la obra, Cantuña rezó a la Virgen para que le salvara de ser llevado por el demonio, y cuando Lucifer vino a buscar el alma de Cantuña, descubrió que faltaba una piedra por colocar y por tal motivo el pacto quedó anulado. De esta forma salvó su alma. El templo está localizado en la intersección de las calles Benalcázar, Bolívar, Sucre y Cuenca. Se encuentra una cuadra más adelante de la iglesia de La Compañía.

**PLAZA DE SAN FRANCISCO**

**PLAZA DE LA INDEPENDENCIA**

**PLAZA DEL TEATRO**



**CASA BELLAMARÍA**

**PLAZA DE SANTO DOMINGO**

Quito es un lugar fantástico y eso no lo dice Wikipedia. El Centro Histórico es todo un alarde de racionalidad renacentista, matemática pura aplicada al urbanismo: plazas mayores, puertas con escudos en el frontispicio (Fachada o parte delantera de un mueble, edificio, etc.). Ej: el frontispicio está decorado y se abren a patios castellanos donde pudo haber hasta comedias, calles perpendiculares, paralelas, ascendiendo vertiginosamente por las montañas que circundan la ciudad y que dejan un reguero de casitas bajas ordenadas hasta perderse entre las nieblas andinas, que ocultan la amenaza dormida del Cotopaxi.



#### **5.1.4 CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS, CONSTRUCTIVAS Y TIPOLOGICAS DEL SECTOR**

---

## HISTORIA Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA VIVIENDA COLONIAL



Desarrolladas en el siglo XVI, estas viviendas fueron parte del desarrollo de las primeras urbes de las colonias españolas y portuguesas. Es así que sus características formales y funcionales, nacen (al igual que la mayoría de la arquitectura colonial española) de la fusión entre la obvia impronta arquitectónica traída por los colonizadores y el nuevo contextualismo encontrado en la región, que con la mano de obra, los materiales, las técnicas y artistas locales, crean una arquitectura con tradiciones e identidad propia.

Las viviendas coloniales las podemos dividir según la localización en la que se encuentren. De este modo podemos distinguir dos primeros grandes grupos: las de la colonia española y las de la colonia portuguesa. Por lo tanto, la ciudad colonial se caracterizaba por reflejar en su morfología una estructura de control sobre otra cultura, por estar construidas según un plano estandarizado y por estar muy marcados en su morfología los usos del suelo o actividades de la ciudad (comerciales y administrativos) y la distancia social entre el grupo colonial y el nativo, es decir, existía una evidente marginación.

En lo que compete a la espacialidad y **morfología** de la vivienda colonial, su configuración fue cambiando de acuerdo a la época: en el siglo XVI, el número de habitantes era reducido y grande el terreno, había grandes muros y pequeños claros para resistir, por si acaso, el ataque del pueblo dominado. En los siguientes siglos se ocuparon por el embellecimiento de las viviendas y por ende de la ciudad.

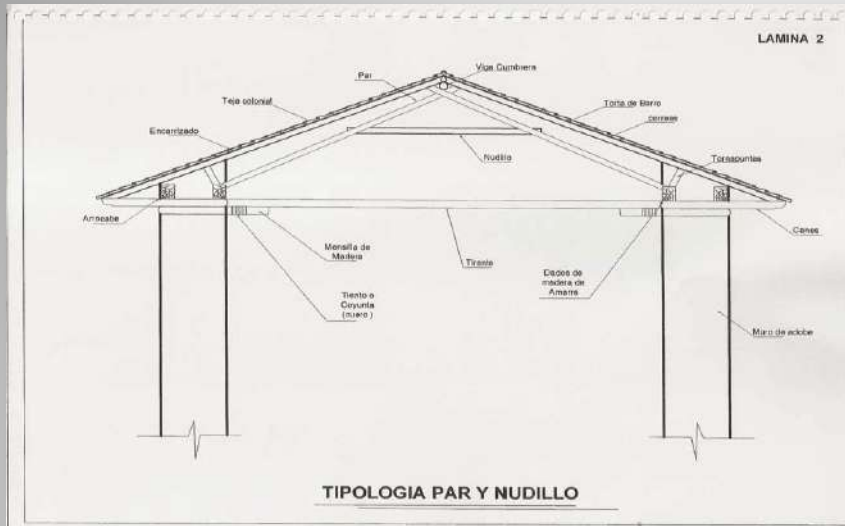
En el siglo XVIII, el auge y la riqueza dieron las mejores muestras arquitectónicas, o al menos las más ornamentadas. El uso social y funcional de las casas se fue adaptando a las necesidades de sus habitantes, agregando belleza a las construcciones. Entonces se separaron los espacios de habitación de las de trabajo y una diferenciación zonal de uso especializado, donde se usaba para venta de mayoreo y por el otro, artesanal y de pequeño comercio.

En términos generales la **“tipología”** predominante en la vivienda de la ciudad, son construcciones macizas en volumetría a base de piedra, bajas y extensas puertas de madera con postigos y barrotes de hierro. El portón y el zaguán eran de grandes proporciones. Por allí transitaban caballos y carretas, que traían los productos de las haciendas, y en los patios se organizaban todas las actividades complementarias como la agricultura o la recolecta del agua proveniente de las lluvias. Ante todo esto, lo que queda claro y entendido es que esta manera de vivir o de disfrutar el espacio, de alguna manera ha persistido para la gente que vivió o vive en una casa de estas características o inmersa en el centro histórico de nuestra ciudad, sobre todo por el disfrute de la frescura que proporcionan la altura de sus techos o en su defecto la tradición de salir a **“tomar el fresco”** en la puerta de la casa manteniendo el postigo abierto, para no perder contacto auditivo con el interior de la casa.

## CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA COLONIAL

1. Manejo privilegiado de materiales típicos de la época.
2. Utilización de ventanas muy altas, para poder vislumbrar las cosas mejor, ambientes con una gran volumetría para ventilar mejor.
3. Construcción de iglesias, monasterios, viviendas con puertas y entradas grandes y abiertas.
4. Utilización de materiales como yeso, barro, cal, madera y piedra.
5. Mientras más alta la casa mejor.
6. Concepción de la vivienda alrededor de patios centrales y jardines.
7. Utilización de puertas y postigos.

Los elementos constructivos más utilizados durante la colonia fueron el arco de medio punto, las columnas, las pilastras, los muros, y los contrafuertes. Los materiales de construcción fueron el barro cocido, el ladrillo, la madera y la caña, los cuales no restaron calidad y belleza a la edificación. Además, las entrañas, los aleros, las ventanas y las puertas crearon un toque de distinción muy propio en la fachada de cada casa.



Estilo arquitectónico desarrollado desde fines del S. XVII y principios del S. XIX. Su **tipología** responde a plantas en forma de U con patio central, gran sencillez, galerías flanqueando el cuerpo principal y pequeñas torres de un piso sobre el acceso principal.

Colores característicos: colorados, rosas y ocres. Paredes de gran grosor, frisos con cerámicas brillosas y de colores fuertes. Cerámicas oscuras y colores tierra en los pisos con aplicación de tocetos. Durante el eclecticismo español y criollo aparecen fragmentos regionales de vertientes andaluzas, limeñas, alto peruanas y rioplatenses. En el siglo XIX se le agregó una puerta cancel, estas casas tenían interiores sencillos, con revoques de barro y bosta, y unas pocas veces un simple encalado en las paredes, los cielos rasos de vigas y ladrillos de techo. Las cocinas estaban en un segundo patio, era el lugar de recibo de las visitas menores. Las azoteas tenían una amplia superficie, aireada, servía para tomar fresco en verano, divertirse en carnaval y dialogar con los vecinos. En el centro del patio se solían encontrar los aljibes, hoy se encuentran pocos de ellos dado que en 1880 fueron prohibidos al extenderse la red de agua.

Las características principales de este tipo de vivienda se basan en la función. Estas viviendas son ubicadas en las esquinas de manzanas cuadradas (que hacen los dameros de la trama urbana).

## **FUCIONALIDAD HISTÓRICA DE LA VIVIENDA COLONIAL**

### ***Primera planta:***

Se localizan cuartos a la calle frente a la plaza de San Francisco y calle Sucre, los mismo que fueron utilizados como locales de comercio , luego se pueden encontrar un ingreso principal en este inmueble, que corresponden al ingreso y egreso de los carruajes y más importante es el ingreso principal a la vivienda por parte de la familia. Desde este ingreso se accede a un zaguán que comunica con un primer patio interno alrededor del cual se desarrolla la actividad social de la vivienda; seguido a este patio nos encontramos con dos patios más de similares características formales, pero no funcionales, ya que aquí se desarrollan las actividades de servicio. En la parte posterior de la vivienda se encuentran las viviendas de los esclavos, las letrinas y el taller de oficios (herrería por sobre todo).

### ***Segunda Planta :***

Se utilizaban en general para área social, comedor cocina, cuartos de dormitorios, actividades domésticas de taller, cuartos de dormitorios de visitas y familiares, etc.

## IMPACTO URBANO EN EL CENTRO HISTÓRICO Y CIUDAD DE QUITO

El desarrollo de la ciudad obligó a las familias más pudientes a emigrar a otro sector de la urbe como el caso de la Mariscal. En este lapso de tiempo, el Centro Histórico comenzó a quedarse desolado en las plantas altas, ya que las plantas bajas tenían un uso de locales comerciales que se conservan hasta la presente fecha. Por cuanto, es muy rentable económicamente tener un negocio en el centro de la ciudad por la cantidad de personas que circulan por este sector y por las posibilidades altas de realizar negocios. Por otro lado, este abandono originó la estampida migrante de los indígenas hacia la capital de la república, específicamente al Centro Histórico. Como consecuencia, se produce el hacinamiento de los inmuebles, llegando a convertirse en clase indigente.

Respecto al fenómeno urbano que se desarrolla entre los años 1960 y 2001, mucha gente del comercio informal se toma las calles del Centro Histórico para poner su puesto de ventas, produciéndose el caos en la circulación tanto peatonal como vehicular.

A partir del año 2001, la política de la municipal establece la reubicación de los comerciantes informales que estaban en las calles a Centros Comerciales, y con esta medida ejecutada en esta Alcaldía, se recupera el espacio público, calles, plazas, en donde no estaba excluida la calle Sucre donde se encuentra localizado el inmueble en estudio.

El inmueble en la actualidad goza de su ubicación, ya que la actividad importante que se va desarrollando poco a poco es la de turismo. Aunque no se ha perdido la actividad comercial en los locales de la planta baja, situados a la calle, sí ha sufrido el fenómeno de hacinamiento y también la desocupación casi total de los espacios de la segunda planta y espacios de la parte posterior de la planta baja.

## **5.1.5 HISTORIA DEL INMUEBLE BELLAMARÍA**

### **ANTECEDENTES:**

- El inmueble es construido con la mismas características de estilo colonial que se importaron de España y Portugal, con la gran ventaja de que se ubica en plena Plaza de San Francisco. Este inmueble tenía uso de vivienda colonial.
- Esta propiedad perteneció a la Sra. Juana Rosa Gangotena de Chiriboga, quien le donó a su hijo Sr. José Javier Chiriboga Gangotena el 19 de marzo de 1948.
- El Sr. José Javier Chiriboga Gangotena vende a los cónyuges: Comandante Luis Alfredo Vayas Villacís y Sra. Bellamaría Rosero de Vayas el 22 de diciembre de 1972.
- En la misma Escritura, los cónyuges compradores dan en donación, en forma irrevocable de la nuda propiedad del inmueble descrito e identificado en la escritura a su nieto y menor de cinco años Luis Fabricio Acuña Vayas, reservándose los donantes por toda la vida el derecho de usufructo.
- Ante el fallecimiento de la Sra. Bellamaría Rosero en el 2010 y el fallecimiento del Comandante Luis Alfredo Vayas el 10 de Enero del 2011, el mismo Sr. Luis Alfredo Acuña Bayas realiza un Acta Notarial de cancelación de usufructos por el fallecimiento de los donantes y toma posesión efectiva del bien inmueble descrito en la escritura anterior.
- Durante 39 años el abuelo del Sr. Fabricio Acuña no ha realizado mantenimiento, reparaciones etc., por lo que en la actualidad se tuvieron que hacer obras de emergencia a nivel de aguas servidas y techo, por lo que el citado inmueble se someterá a una **rehabilitación, recuperación y remodelación completa.**
- Se adjunta la historia de las intervenciones realizadas en el inmueble, las mismas que evidencian los trabajos realizados en el inmueble que como la mayoría de propietarios de este tipo de inmueble y en sectores patrimoniales carecen de recursos económicos para realizar en una sola etapa la rehabilitación del inmueble.



- Este inmueble presenta una serie de intervenciones unas parciales y otras de mediana intervención. Clasificando las intervenciones en estas categorías:
  1. INTERVENCION TOTAL.
  2. INTERVENCIÓN MEDIA.
  3. INTERVENCIÓN PARCIAL.
  4. INTERVENCIÓN MÍNIMA.
- Esta categorización no consta en ninguna ordenanza pero se podría ayudar como un herramienta disponible para poder cuantificar el tipo de intervención que se podría realizar.
- Se solicita al Instituto Metropolitano de Patrimonio que el inmueble se adhiera al Programa Quinta Fachada e Imagen urbana por lo que se presenta un oficio el 29 de diciembre del 2011 y se certifica el 13 de enero del 2012, considerando a esta propiedad dentro del Programa para ser beneficiario del mismo.
- De igual manera se ingresan los planos del ANTEPROYECTO de re funcionalización del inmueble, el mismo que está bajo la autorización de la Subcomisión y Comisión de Áreas Históricas del Municipio Metropolitano de Quito.
- Aprobación de planos.
- Adjunto documentos de la aprobación del proyecto "BELLAMARÍA".
- El 1ro de abril del 2013, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio recomienda la APROBACIÓN a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
- Acta de aprobación de planos. 19 de octubre del 2013

## I. FECHA DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE

La iglesia de San Francisco es construida en el año 1680 y alrededor de ella se van construyendo viviendas aristocráticas, pero no se puede determinar con exactitud la construcción del inmueble en estudio.

Consideremos que en Ecuador en 1930 se inician programas masivos de vivienda y a finales del siglo XIX se propicia el uso de hormigón.

El traspaso del dominio a favor de la familia Bayas por medio de un arrendatario que se encuentra desde hace 40 años.



## **5.1.6 INTERVENCIONES HISTÓRICAS EN EL INMUEBLE**

---

- Las intervenciones en el inmueble son evidencias que relatan la historia del inmueble en el tiempo.

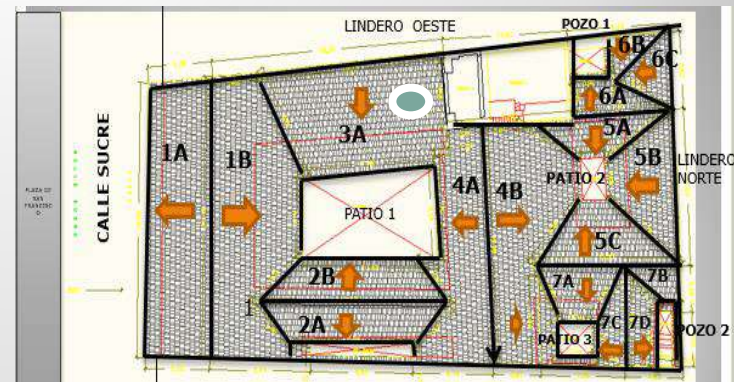
# I. PRIMERA INTERVENCIÓN EN CUBIERTAS

## Cubierta 3A

### ANTECEDENTES:

- Una fotografía dice más que mil palabras.
- Las fotografías adjuntas determinan que ésta cubierta a la que le hemos denominado 3A (Fotografía N° 1 y 3) fue intervenida de manera emergente, seguramente porque colapsó con las lluvias y el paso del tiempo.
- El propietario de aquel entonces realiza una intervención rápida, sin criterio formal y peor arquitectónico, ya que utiliza planchas de zinc para suplantar a la teja que es el material tipológico y específico de las cubiertas del inmueble.
- Se señala que al momento se encuentra esta cubierta con el mismo zinc y la inclinación de la misma se ha reducido casi a un 10% de la longitud de la cercha alterando totalmente la tipología del inmueble.

Fotografía N° 1



IDENTIFICACIÓN DE LA ORGANIZACION ESPACIAL-CUBIERTAS

- La fotografía muestra la alteración en el tipo de material que es colocado en la cubierta, al parecer no se hace una intervención lógica y profunda porque el aspecto económico influyó ese momento, se conserva la inclinación, las vigas, pero la cubierta se cambia de su originalidad de teja a zinc. Contrario a las cubiertas adyacentes.

**Fotografía N° 2**



**Fotografía N° 3**



- Como también demuestra la alteración con el vecino occidental, se puede apreciar muy claramente en la Fotografía N° 3.
- La intervención fue realizada con planchas de zinc y estructura de pingos de madera, según las Fotografías N° 4 y 5.

**Fotografía N° 4**



**Fotografía N° 5**



Tanto en la cubierta 3A como en la cubierta 4A se realizan intervenciones irracionales, como se dijo, debido a los escasos recursos económicos. El propietario de turno hace reposiciones de diferentes materiales en contraste con el material original en las cubiertas.

Lo más recomendable técnicamente y armónicamente era reemplazar el material de teja tradicional con la misma teja que existe en el mercado y de esta manera, se conservaría la originalidad del concepto del tipo de vivienda colonial.



## Cubierta 4A-4B

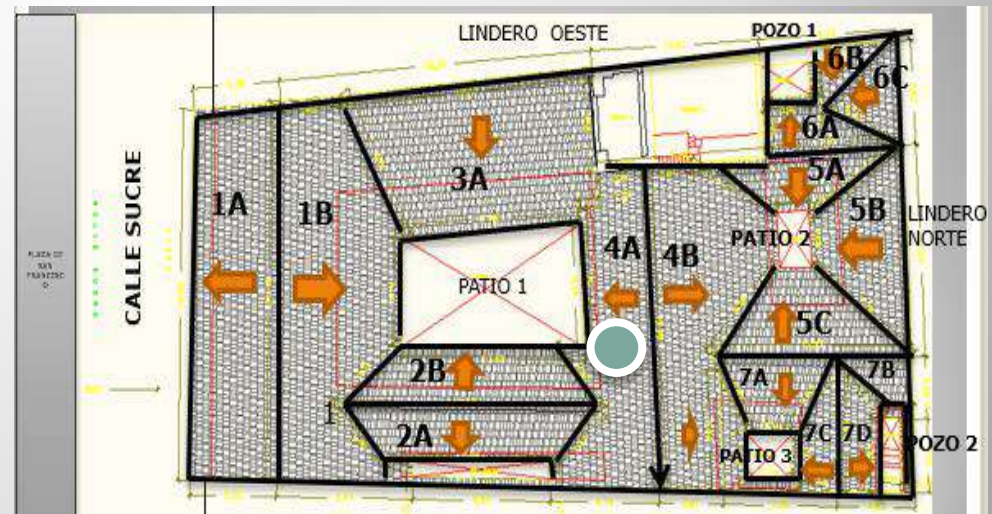
Esta cubierta esta ubicada exactamente al centro del Inmueble dividiendo el Patio 1 de la cubierta del patio 2 y 3

- El reemplazo en la cubierta 4A de la teja por el zinc, aún conservando la inclinación de las dos aguas, altera notablemente a la quinta fachada.
- El reemplazo de las planchas de zinc se debe al costo del material y a la rapidez con la que se coloca abaratando de ésta manera la construcción con el tipo de material.
- La estructura con vigas de eucalipto, sustituyendo a la estructura anterior deteriorada al igual que la cubierta 3A, conserva de acuerdo a la colocación de las cerchas, la misma volumetría de la parte formal del inmueble, más no conserva la unidad tanto en el tratamiento del material como el tipo de aleros o canecillos de la cubierta.

Fotografía N° 1



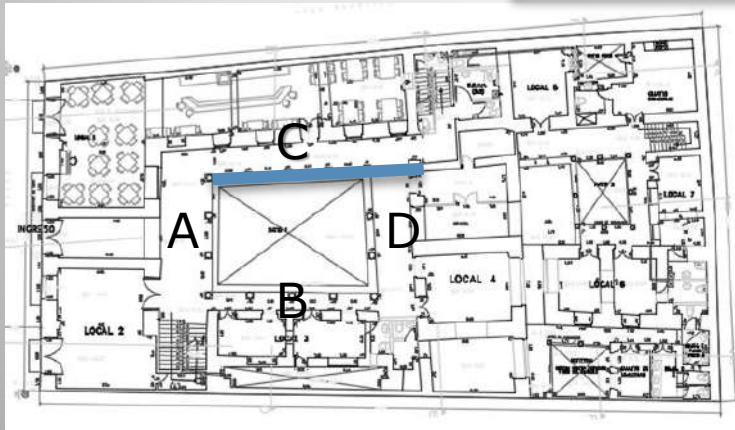
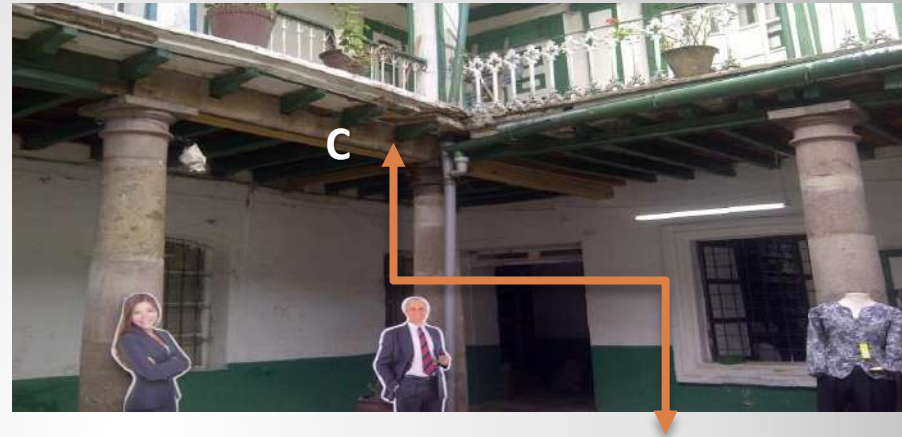
Fotografía N° 2



## **II. INTERVENCIÓN PARCIAL EN ESTRUCTURAS MENORES**



## INTERVENCIÓN PARCIAL ESTRUCTURAL EN SOLERA DEL PASILLO "C"



**LÍNEA AZUL DEBAJO PASILLO C.**

El deterioro con el pasar del tiempo ha venido afectando a toda la estructura de madera, y una de las intervenciones igualmente emergente es la que observamos en las fotografías adjuntas, se trata de la solera que está ubicada justamente en la galería C-LÍNEA AZUL. Por la calidad del material se establece la reciente reposición de la viga que se ve en el tramo entre las columnas de las esquina de las dos galerías antes mencionadas.

La reposición de la viga solera es parcial debajo del pasillo C.

Se utiliza en la reposición de la viga "solera" viga del mismo material de madera de eucalipto de aproximadamente 30 cm x 30 cm.

La imponente columna es la que transmite la carga de la terraza hacia el suelo y soporta la parte superior de la del pasillo del patio 1.

Se puede apreciar que también hay una reposición en el otro sentido por medio de un riel de hierro lo que ha producido un cambio en la unidad de materiales y de dimensiones en la solera debajo de la terraza "D"



**SOLERA  
REEMPLAZADA**



## INTERVENCIÓN PARCIAL ESTRUCTURAL EN SOLERA DEL PASILLO "D"

### DEBAJO DE TERRAZA-PLANTA ALTA

En este tramo estructural se reemplaza una riel de hierro por la solera de madera.



En el proceso constructivo se va a reemplazar este elemento de hierro por una viga- solera de madera O DE HIERRO FORRADA DE MADERA que van de acuerdo al estilo, y tecnología de la época.

