

Concejal

Diego Carrasco

Presidente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio

Presente. –

Asunto: Proyecto de Rehabilitación Casa “BELLAMARÍA”, se desarrolla en el lote con predio N° 617 con clave catastral N°4000112014, ubicado en la calle Sucre entre la calle Cuenca y Benalcázar, barrio González Suarez, parroquia Centro Histórico, propiedad de ACUÑA BAYAS LUIS FABRICIO.

I. ANTECEDENTES

- 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 y cuenta con catalogación de protección: parcial, por la cual, le corresponde a esta Secretaría su revisión.
- El predio N°617, clave catastral N° 4000112014, cuenta con edificabilidad básica H39 (D203H-70), retiros: frontal: 0m, lateral: 0m, posterior: 3m, entre bloques: 6m. Según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- En el año 2013, el inmueble contó con el acta de aprobación y registro de planos aprobados, sin embargo, una vez revisado el sistema SLUM, se verifica que el Acta de Registro y Aprobación de planos, se encuentra como “Revocado/Anulado”, por lo que, para la revisión de la actual propuesta, se lo realiza como proyecto de rehabilitación.
- En el año 2017, el inmueble ingresa a los programas de rehabilitación de cubiertas (QF) y fachadas (RIU), realizado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio.
- Con fecha 13 de abril de 2022, los técnicos de la Unidad de Áreas históricas realizaron la inspección al inmueble para verificar el estado del mismo, en conjunto con los profesionales encargados del proyecto.
- Con trámite N°STHV-2022-0798-E, se ingresa el proyecto de Rehabilitación para su revisión, mismo que fue contestado, con fecha 13 de

junio de 2022, mediante oficio N° STHV-DMGT-2022-2018-O, se emitieron observaciones mediante los siguientes Informes Técnicos N° STHV-DMGT-AH-A-2022-023, STHV-DMGT-AH-E-2022-005 y STHV-DMGT-IS-E-2022-005.

- Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-4210-O, de fecha 22 de noviembre del 2022, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, en calidad de Director Metropolitano de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el proyecto definitivo de Rehabilitación Casa “BELLAMARÍA”, a desarrollarse en el predio N° 617, con clave catastral N° 4000112014, ubicado en la calle Sucre entre la calle Cuenca y Benalcázar, barrio González Suarez, parroquia Centro Histórico, propiedad de ACUÑA BAYAS LUIS FABRICIO

II. SUSTENTO NORMATIVO:

La revisión del proyecto ha sido realizada aplicando las normativas vigentes detalladas a continuación:

- Ley Orgánica de Cultura.
- Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito vigente, correspondiente al Libro Iv.4 De Las Áreas Históricas y Patrimonio, Artículo 3446.- Intervenciones de Rehabilitación. (Artículo actualizado a la fecha del presente oficio)
- 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.
- Anexo: “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.
- Anexo: “Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación”.
- Resolución STHV-RT-N°10-2018- Definiciones.

III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

La propuesta ingresada corresponde al proyecto de rehabilitación Casa “BELLAMARÍA”, ubicado en el predio N°617, cuyo inmueble se caracteriza por tener un patio central, así como crujía y galería total, el cual consta de 2 plantas y una segunda planta alta donde figuran dos terrazas, cuya propuesta consiste en la rehabilitación integral del bloque constructivo a través de intervenciones como la Integración, liberación, reconstrucción y sustitución de elementos, para adaptar al inmueble a las nuevas necesidades comerciales, conservando la morfología del inmueble.



La rehabilitación del inmueble incluye: la liberación de paredes recuperando la conformación espacial de las galerías originales en las 2 plantas, integración de espacios para la ampliación de ambientes según su funcionalidad, sustitución de muros para refuerzo estructural considerando el estado de deterioro evidente en los materiales y la proyección de nuevas cubiertas para cubrir todos los patios del inmueble.



*Imagen 1: Estado Actual.
Fuente propia.*

3.1 EMPLAZAMIENTO

La implantación del proyecto se encuentra en un lote de terreno intermedio, con un solo frente, emplazado en la calle Sucre entre la calle Cuenca y Benalcázar, cuya morfología de su entorno está compuesto, por lotes de forma regular, adaptados a la topografía del lugar, como se muestra a continuación:

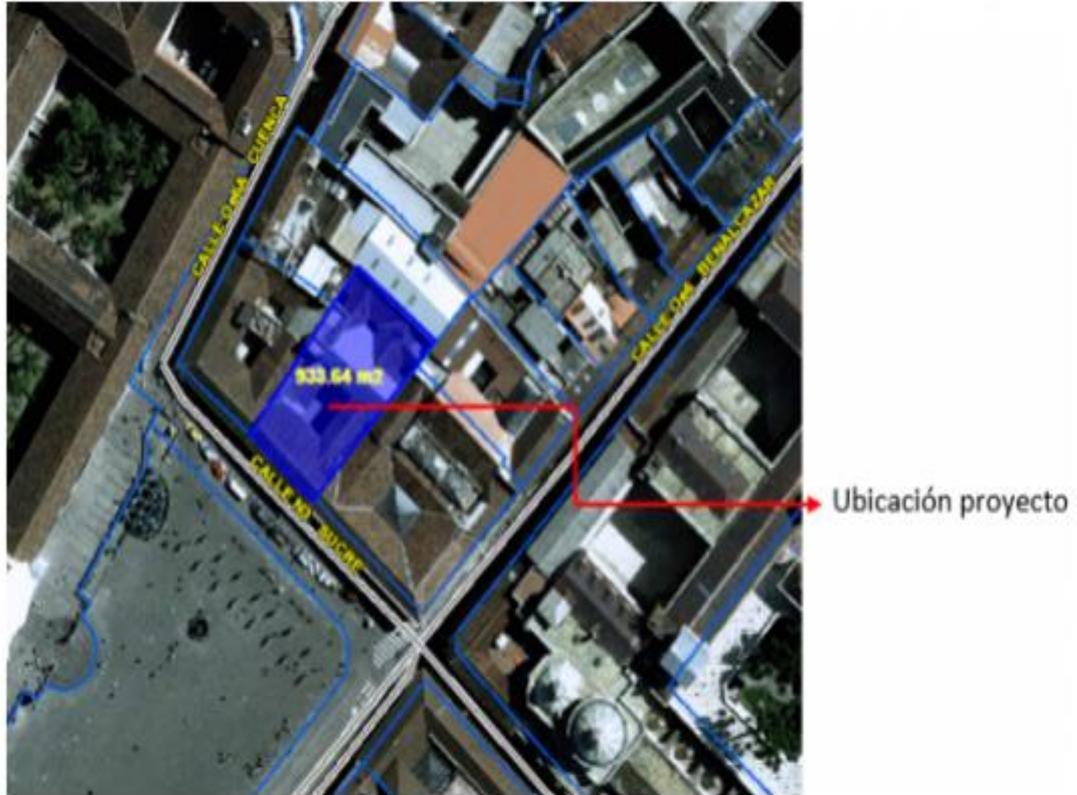


Imagen 2. Forma de manzana.

Fuente: SIREQ.

3.2 ENTORNO

Conforme se puede observar en la siguiente imagen, el inmueble, se encuentra dentro de un entorno con construcciones de la época republicana, constituida por una fachada recta, implantada sobre línea de fábrica, en donde se observan vanos ortogonales en las dos plantas, destacando en planta alta balcones en volado, elementos almohadillados y demás elementos decorativos, además, cuenta con 4 accesos a los locales comerciales y un acceso principal en planta baja.

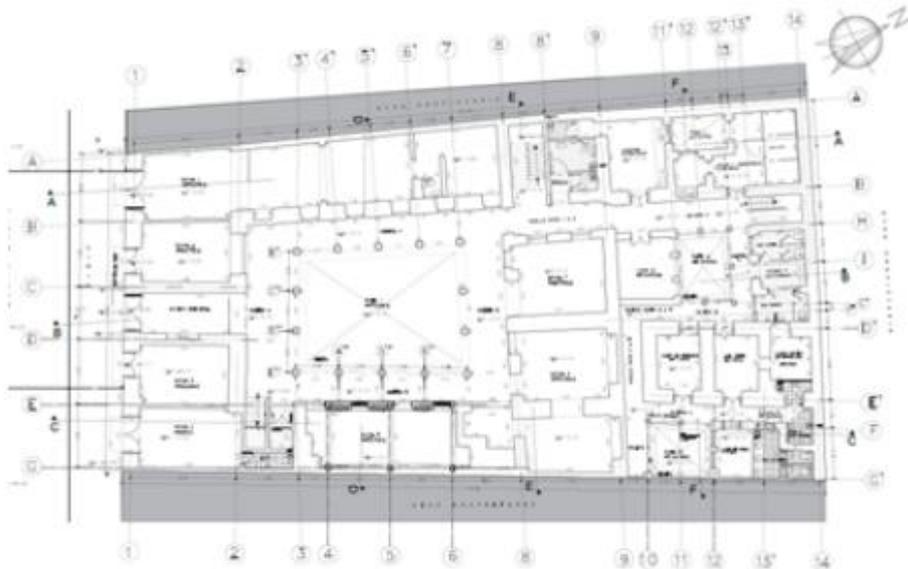


*Imagen 3. Fachada Casa "Bella Maria".
Fuente: Memoria técnica*

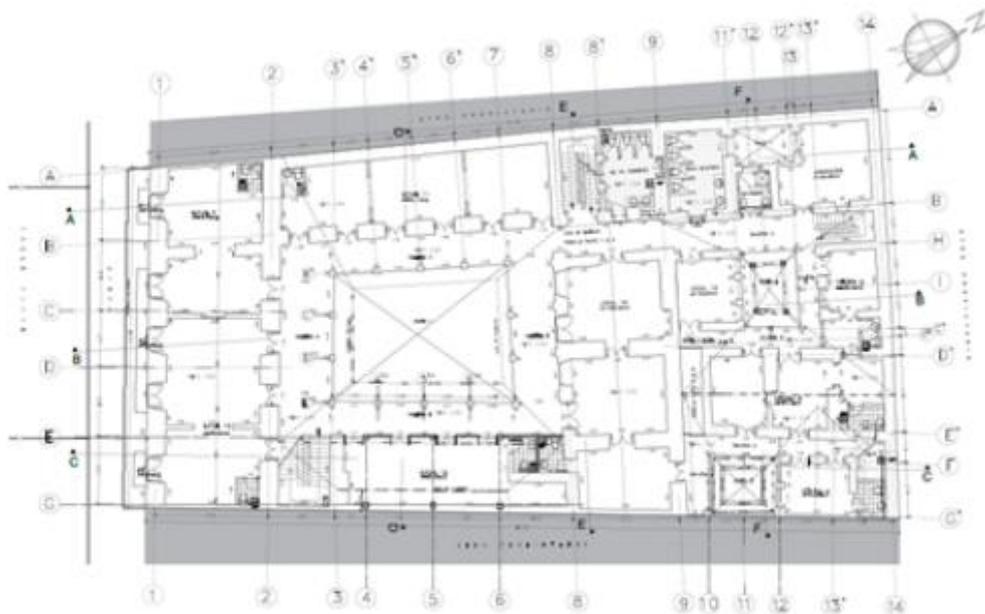
3.3 PROYECTO

Programa arquitectónico:

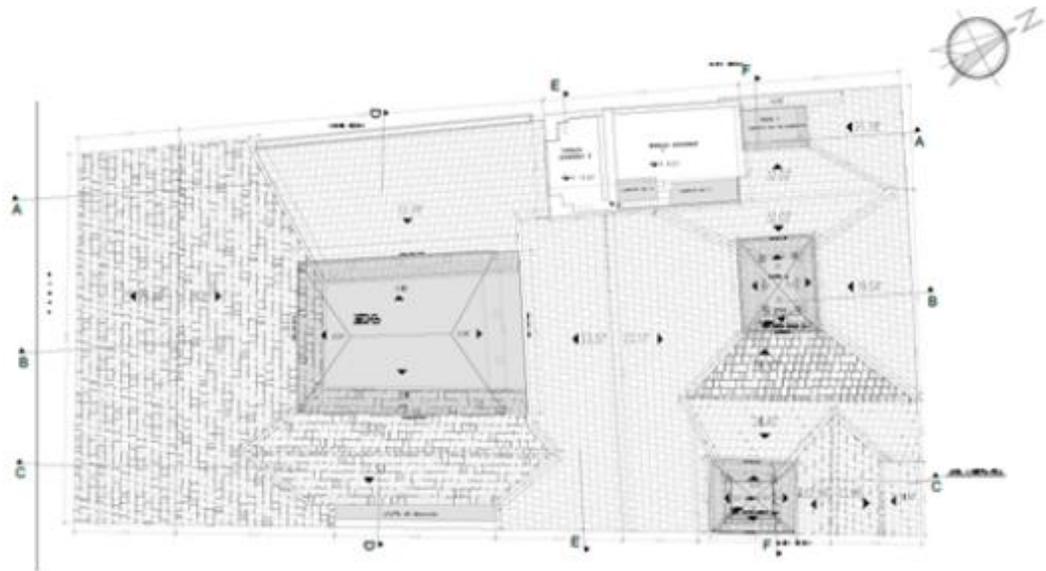
- El Programa Arquitectónico, está desarrollado para satisfacer los usos de comercio.
- El programa arquitectónico está conformado según la siguiente disposición: **PLANTA BAJA (N+0.40)**: 8 locales comerciales, 3 baterías sanitarias, 3 patios, 1 oficina, 1 comedor, 1 cuarto de generador, 1 data center, 1 cuarto de tablero de distribución, 1 cuarto de bombas, 1 cuarto de basura y 1 pozo.
PRIMERA PLANTA ALTA (N+3.85): 6 locales comerciales, 3 oficinas, 1 batería sanitaria, 3 balcones, cuarto de consejería y servicio higiénico.
SEGUNDA PLANTA ALTA (N+8.07): 2 terrazas accesibles.
- El acceso principal en planta, cuenta con la reposición de materiales originales en el zaguán, que son la piedra bola con hueso.
- El proyecto cumple con los coeficientes de ocupación de suelo, correspondientes.
- Los medios de egreso han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y tiene informe favorable.



*Imagen 4. Propuesta arquitectónica Planta Baja.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2022.*



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



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

IV. CRITERIO TÉCNICO:

Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos) y al verificar que cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO FAVORABLE para el proyecto de rehabilitación “CASA BELLAMARÍA” en el predio N°617 con clave catastral N°4000112014.

V. CONCLUSIONES

Se remite el proyecto de rehabilitación 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, 24 de noviembre del 2022, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó:** recomendar la aprobación del proyecto de rehabilitación Casa “BELLAMARÍA”, se desarrolla en el lote con predio N° 617 con clave catastral N°4000112014, ubicado en la calle Sucre entre la calle Cuenca

y Benalcázar, barrio González Suarez, parroquia Centro Histórico, propiedad de ACUÑA BAYAS LUIS FABRICIO.

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 del Ecuador – Núcleo 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 24 de noviembre 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 del Ecuador – Núcleo Pichincha; y, 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., 24 de noviembre del 2022

Abg. Samuel Byun Olivo

Prosecretario General del Concejo Metropolitano de Quito.