

Concejal

Diego Carrasco

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

Presente. –

**Asunto:** Proyecto sustitutivo de arquitectura denominado: “RESIDENCIA DE LOS SRES. JOSÉ ANTONIO CABASCANGO MALES Y MARÍA REBECA SANTELLÁN LEMA”, se desarrolla en el lote con predio N° 28663 y clave catastral N°40102 22 012, ubicado en la calle: Hermano Miguel, barrio El Tejar, parroquia San Juan, propiedad de CABASCANGO MALES JOSE ANTONIO.

## **I. ANTECEDENTES**

1.1 Para efectos de revisión del presente proyecto arquitectónico, la zonificación (edificabilidad) es la siguiente: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: frontal 0m, lateral: 0m, posterior 3m, entre bloques 6m, Forma de ocupación: (H) Áreas Históricas, Uso del suelo: (RU3) Residencial Urbano 3. Según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta vigente a la fecha de revisión inicial del presente proyecto.

1.2 El predio se encuentra dentro del Inventario Nacional de acuerdo a la Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Nación de 1984 y cuyos listados de inventario fueron validados mediante resolución No. 114-DE-INPC-2020 de 28 de diciembre de 2020, emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Cuenta con una catalogación de protección NEGATIVA, según el Municipio de Quito.

1.3 Con los siguientes oficios, esta Secretaria, emitió informes técnicos con observaciones para ser solventadas por el administrado:

1.3.1 Nro. STHV-DMGT-2022-2813-O de fecha 17 de agosto de 2022, Nro.

1.3.2 STHV-DMGT-2022-3609-O de fecha 05 de octubre de 2022, Nro.

1.3.3 STHV-DMGT-2022-4556-O de fecha 27 de diciembre de 2022, Nro.

1.3.4 STHV-DMGT-2023-0529-O de fecha 13 de febrero de 2023,

1.4 Con Informe N° 00016851 de fecha 13 de marzo de 2023, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, emite Informe Técnico favorable a la revisión de Medios de Egreso, mismo que se adjunta al presente, en conjunto con los planos sellados.

1.5 El expediente del proyecto se presenta de manera física y digital en (1) carpeta tipo bene color roja y (1) CD.

1.6 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1492-O, el Abg. Pablo Santillán, Secretario General del Concejo Metropolitano, pone en conocimiento de la Arq. Viviana Figueroa, presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio el oficio Nro. STHV-DMGT-2023-1078-O, suscrito por el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, en calidad de Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, referente al "(...)proyecto sustitutivo denominado: "Residencia de los Señores José Antonio Cabascango Males y María Rebeca Santellan Lema", en el predio N° 28663 y clave catastral N°40102 22 012, ubicado en la calle: Hermano Miguel, barrio El Tejar, parroquia San Juan, propiedad de CABASCANGO MALES JOSE ANTONIO, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.(...) para la revisión de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio y la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio."

## **II. SUSTENTO NORMATIVO:**

Según la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS-No.001-2021, que indica lo siguiente: "(...) Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio (...)". Razón por la cual la base legal para la elaboración del presente Informe Técnico, es la siguiente: Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito - ORDENANZA METROPOLITANA No. 037-2022.

Adicionalmente, para la revisión del presente proyecto arquitectónico, se ha revisado la siguiente normativa:

- Ley Orgánica de Cultura.
- 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".
- Anexo: Mapa N°2. Parroquia Centro Histórico.

## **III. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

La propuesta arquitectónica, plantea un proyecto sustitutivo, derrocando la edificación existente con catalogación negativa por una construcción de un bloque constructivo de obra nueva con 3 pisos de altura, un sistema constructivo a porticado de hormigón armado conformado por vigas y columnas. El uso de la propuesta es mixto de vivienda y comercio, proponiendo (4) unidades habitacionales en los pisos altos, mientras que en la planta baja se desarrolla (1) local comercial y el espacio destinado a garajes. La forma de la cubierta es inclinada hacia la fachada principal y en la parte posterior plantea terrazas planas, cumpliendo los porcentajes establecidos en la normativa técnica vigente.

Se propone la declaratoria de propiedad horizontal.

Según el análisis presentado en las memorias técnicas y estudio de planos. Los elementos que sustituyen la obra existente, se adaptan morfológicamente al entorno urbano y se muestran a continuación:





Imagen 1: Propuesta de fachadas/ integración.  
Fuente: Planos Propuesta, 2023.

La distribución funcional, se propone de la siguiente manera:

- PLANTA BAJA N+0.00:** Local comercial, parqueaderos, patio posterior.
- PRIMERA PLANTA ALTA N+3.60:** Departamento, Departamento Suite, patio de luz.
- SEGUNDA PLANTA ALTA N+6.48:** Departamento, Departamento Suite.
- TERCERA PLANTA ALTA N+9.36:** Área de lavandería, ductos.

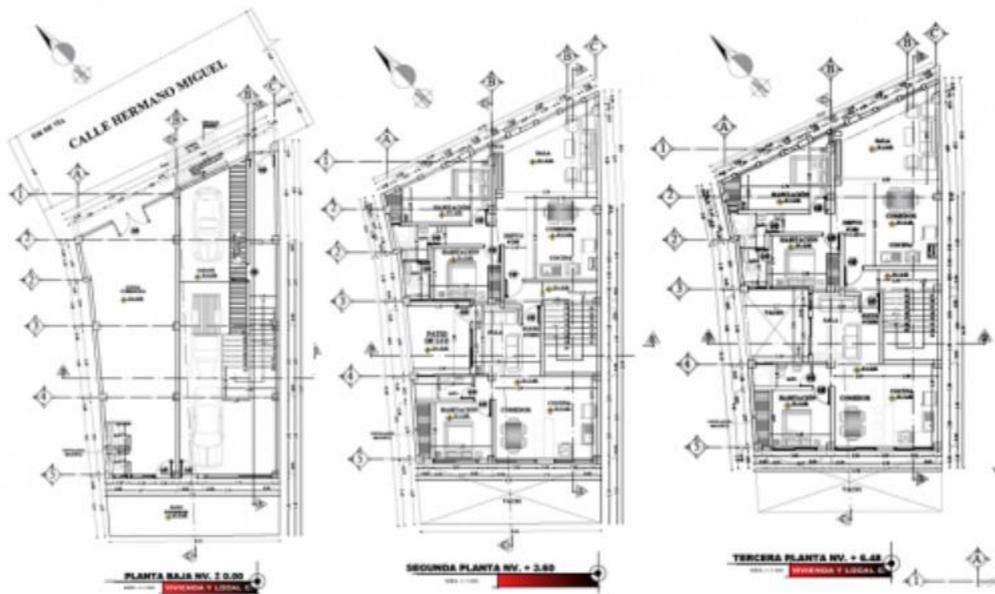


Imagen 2: Distribución plantas arquitectónicas.  
Fuente: Planos Propuesta, 2023.

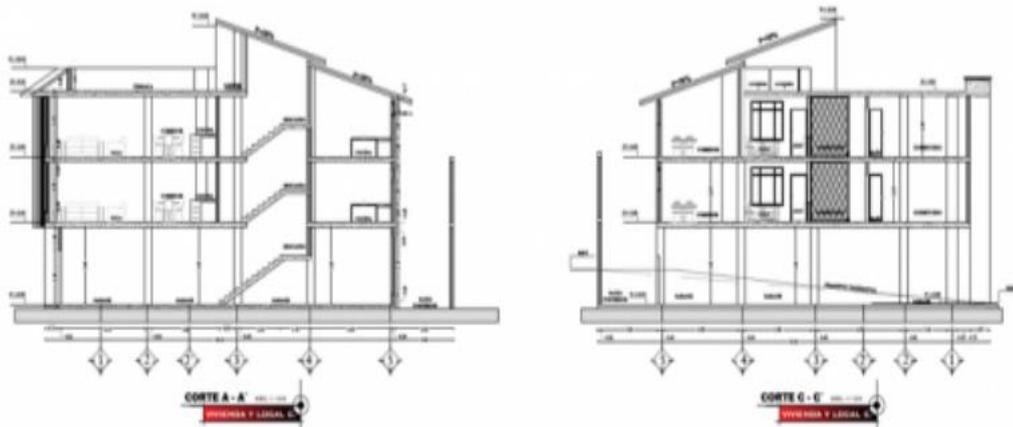


Imagen 3: Distribución Cortes.  
Fuente: Planos Propuesta, 2023.

#### IV. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos) y al verificar que cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió **INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto denominado: “Residencia de los Señores José Antonio Cabascango Males y María Rebeca Santellan Lema”, en el predio N° 28663.

#### V. CONCLUSIONES

Se remite el proyecto 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 lunes, 3 de abril del 2023, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **acordó**: Recomendar la aprobación del proyecto sustitutivo de arquitectura denominado: “RESIDENCIA DE LOS SRES. JOSÉ ANTONIO CABASCANGO MALES Y MARÍA REBECA SANTELLÁN LEMA”, que se desarrolla en el lote con predio N° 28663 y clave catastral N°40102 22 012, ubicado

en la calle: Hermano Miguel, barrio El Tejar, parroquia San Juan, propiedad de CABASCANGO MALES JOSE ANTONIO.

Atentamente,

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

Arq. Carolina Troya  
**Delegada de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"**

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

### **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 lunes, 3 de abril del 2023, con la siguiente votación de los miembros de la Subcomisión: Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Arq. Carolina Troya, delegada de la administración Zonal “Manuela Sáenz”; y, Arq. Mercedes Cárdenas, delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio. A FAVOR total tres (3); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0); y, AUSENTES: total dos (2).

Quito D.M., 3 de abril del 2023

Abg. Samuel Byun Olivo

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