

**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO N° STHV-DMGT-AH-A-2020-024**  
**PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN y OBRA NUEVA**  
**“RESIDENCIA DE LA SRA. MARIANA LUCIA PAUCAR FUEL”**

En atención al trámite STHV-2020-1419-E, ingresado a esta Secretaría el 24 de agosto del 2020, en relación al proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia de la Sra. Mariana Lucía Paucar Fuel,” se emite el siguiente informe arquitectónico:

### **I. ANTECEDENTES**

- El proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva se desarrolla en el lote con predio N° 42427 y clave catastral N° N°10002-06-010, ubicado en la calle Los Ríos, parroquia Centro Histórico, barrio San Blas, propiedad de PAUCAR FUEL MARIANA LUCIA, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano de acuerdo al informe de Regulación Metropolitano (IRM) actual de consulta.
- El inmueble ubicado en el lote con predio N° 42427, y clave N° 10002-06-010, se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo a la Declaratoria de 1984, cuenta con catalogación Parcial Rehabilitable.
- Tiene zonificación H2 (D203H-70), con una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
- Con fecha 30 de julio de 2019, mediante oficio STHV-DMDU-2019-3577, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió informe técnico favorable en referencia al anteproyecto de rehabilitación y obra nueva denominado “Residencia de la Sra. Mariana Lucía Paucar Fuel” y remitió el expediente a la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio.
- Mediante Resolución No.004-SCAH-2019 de la Secretaría General de Concejo, señala que la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión extraordinaria realizada el miércoles 28 de agosto de 2019, acordó devolver el expediente al administrado a fin de que presente el proyecto definitivo, e ingrese la documentación en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, según se indica la Resolución RT-2014-009 de dicha Secretaría, relacionada con las licencias urbanísticas.

### **II. SUSTENTO NORMATIVO**

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

- Ley Orgánica de Cultura.
- Ordenanza Metropolitana N° 001, que corresponde al Código Municipal. LIBRO IV.4 DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO - SECCIÓN II ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA-Artículo IV.4.54.- Intervenciones de rehabilitación.-
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

### **III. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva denominado “Residencia de la Sra. Mariana Lucía Paucar Fuel.”, mismo que está ubicado en la calle Los Ríos, el mismo que formaba parte de un solo predio y luego de un fraccionamiento éste se quedó sin acceso. Está conformado actualmente por dos bloques el uno frontal hacia la calle Los Ríos, el cual sufrió daños graves por un incendio y actualmente solo existen muros en mal estado y otro posterior conformado por dos cuartos,

que están en pésimo estado y una losa catalana. Tomando en cuenta estas consideraciones la propuesta contempla el proyecto que estará conformado por un subsuelo y dos plantas y cuyas intervenciones serán las siguientes:

- a) Planta subsuelo -1.87: Denominado así por el nivel, ubicada en la parte posterior del predio, conformado por dos bodegas, patio central, una grada de piedra y un rampa. Se mantienen todos los muros y mamposterías y únicamente se cambiarán los pisos que serán de madera. A la grada que comunica con el nivel 0.00 se le dará el respectivo mantenimiento. Se libera la rampa existente.
- b) Planta baja nivel +0.00 y nivel +0.72. Está conformada por Suite1 ubicada en la parte posterior, departamento dúplex (planta baja), ubicada hacia la calle Los Ríos, circulación peatonal, garaje 1 y 2.  
Se procede al mantenimiento de mamposterías existentes y a la liberación de mamposterías para la apertura de vanos, los mismos que servirán para la colocación de la puerta de ingreso peatonal e ingreso vehicular para el predio, ya que este actualmente es inaccesible, también esta liberación servirá para la ubicación de ventanas verticales. Se procede además a la liberación de una cubierta con pendiente hacia el interior del predio y q se encuentra en mal estado. Se realizará un relleno en una parte del patio para poder ocuparlo e integrarlo al proyecto total, los pisos, puertas y ventanas serán de madera.  
En la parte posterior se realizará mantenimiento de mamposterías y la liberación de otras que están en mal estado y de una cubierta. Se realiza la apertura de vanos para ampliar la dimensión de las ventanas. Pisos, puertas y ventanas serán de madera.  
La cubierta (N +3.37) de la suite propuesta será una loseta con estructura metálica que se complementará con la losa catalana existente y sobre esta se colocarán pisos de madera.
- c) Planta primer piso N +2.65 frontal: En este nivel se propone construir la planta alta (dormitorios) del departamento dúplex, todos sus ambientes tendrán iluminación y ventilación directa. Esta planta alta no supera el nivel del cumbrero de la cubierta principal del predio ni de los predios colindantes. La cubierta será construida con estructura metálica y recubierta con teja de barro cocido.
- d) Planta primer piso N+3.37 posterior: Formado por los siguientes espacios: Suite 2, y circulaciones. En este nivel se libera un tramo de mampostería y se dará el respectivo tratamiento de conservación y mantenimiento de la losa catalana existente. Los pisos, puertas y ventanas serán de madera. Esta suite (2) estará cubierta por una loseta sobre estructura metálica. en la que se ubicarán las áreas de lavado y secado para cada unidad de vivienda. Esta loseta no excede los porcentajes exigidos en la normativa vigente.  
Todo el proyecto estará integrado y complementado por una área de circulación vertical (escalera central).
- e) Planta de terraza N+6.0: Con formado por Lavado y secado Suite 1. Lavado y secado suite 2, lavado y secado departamento dúplex, circulación peatonal, terraza comunal, tapa grada.
- f) El área bruta es de 347.78 m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado que consta en los planos de la propuesta arquitectónica.
- g) El COS en planta baja es de 52,54%, que comparado con el COS en planta baja del Informe de Regulación Metropolitana que es del 70%, está dentro de lo permitido.
- h) El COS total es de 132,67 % que comparado con el COS en total del Informe de Regulación Metropolitana que es del 210%, está dentro de lo permitido.

- i) El proyecto por su área no requiere la aprobación de medios de egreso.

#### **IV. CRITERIO TECNICO**

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE ARQUITECTÓNICO** para el proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva “Residencia de la Sra. Mariana Lucía Paucar Fuel,” en el predio N° 42427 y clave catastral N° N°10002-06-010.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	S. Noroña	U.A.H.	20201120	
Revisión:	V. Figueroa	U.A.H.	20201120	