

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2021-037
PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN
“REMODELACIÓN INTEGRAL EDIFICIO COAC FERNANDO DAQUILEMA, AGENCIA
QUITO CENTRO”

En atención al Oficio Nro. STHV-2021-0978-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 22 de marzo de 2021, mediante el cual la señora María Rocío Pilamunga en su calidad de representante legal de la Cooperativa de Ahorro y Crédito “Fernando Daquilema” solicita la revisión del proyecto definitivo de rehabilitación denominado “REMODELACIÓN INTEGRAL EDIFICIO COAC FERNANDO DAQUILEMA, AGENCIA QUITO CENTRO”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. El proyecto definitivo de rehabilitación denominado “Remodelación integral edificio COAC Fernando Daquilema, agencia Quito Centro”, se desarrolla en el lote con predio N°96601 y clave catastral N°40001 20 006, ubicado en la Calle Mejía, barrio González Suárez, parroquia Centro Histórico, propiedad del COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO FERNANDO DAQUILEMA, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.2. En el apartado observaciones y afectaciones del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), constan las observaciones que se describen a continuación:

Observación	Por ser área histórica se debe mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.
--------------------	--

- 1.3. 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. Adicionalmente se encuentra dentro de la delimitación de área histórica y del Área de protección continua del Centro Histórico de Quito de acuerdo con el Mapa N°2, anexo de la Ordenanza Metropolitana N°001, Libro IV. Cuenta con catalogación de protección: **negativa**, según el Distrito Metropolitano de Quito.
- 1.4. El predio cuenta con la siguiente zonificación: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: posterior 3m. y entre bloques 6m. según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.5. Con oficio Nro. STHV-DMGT-2020-2036-O, de fecha 31 de julio de 2020, esta Secretaría informa que con fecha 20 de julio de 2020 procedió con la asesoría técnica solicitada con trámite STHV-2020-1245-E, y se emitieron los lineamientos técnicos para la presentación del proyecto en el predio N°96601.
- 1.6. Con oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3513-O, de fecha 13 de noviembre de 2020 con Informe Técnico Arquitectónico STHV-DMGT-AH-A-2020-038, esta Secretaría emitió observaciones al componente arquitectónico para su cumplimiento.

1.7. Con oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3906-O, de fecha 14 de diciembre de 2020, esta Secretaría informa que con fecha 18 de diciembre de 2020 procedió con la asesoría técnica solicitada con trámite STHV-2020-1984-E, respecto a los componentes de arquitectura e ingenierías.

1.8. Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0807-O, de fecha 11 de marzo de 2021, esta Secretaría emitió observaciones respecto al componente de ingeniería eléctrica y medios de egreso, para su cumplimiento.

1.9. Con Informe N°: 00012181 de fecha 04 de abril de 2021, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, emite Informe de Medios de Egreso favorable.

2. SUSTENTO NORMATIVO:

Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.

- Libro IV. Artículo IV.4.54.- Intervenciones de rehabilitación.
- Libro IV. Artículo IV.4.55.- Intervenciones de obra nueva.
- Anexo: Mapa N°2. Parroquia Centro Histórico.
- Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo.
- 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.

3. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

3.1 Emplazamiento

El lote de terreno de forma rectangular irregular se encuentra emplazado en la calle Mejía, entre las calles Venezuela y García Moreno tal y como se indica en el gráfico a continuación.

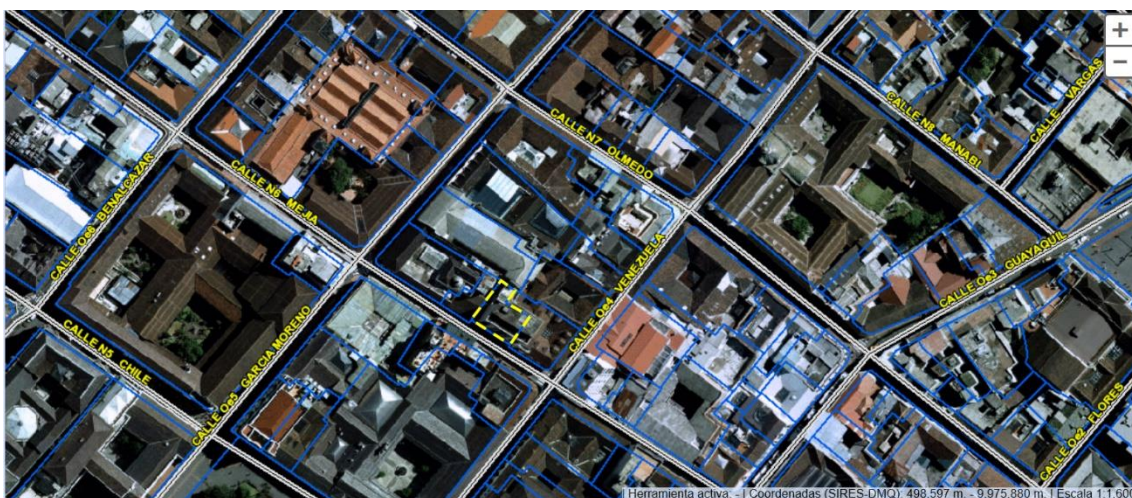


Imagen 1. Ubicación
Fuente: SIREC-Q, 2021.

En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es regular con forma de damero adaptada a la topografía del lugar.



Imagen 2. Morfología de manzanas
Fuente: Memoria Histórica, 2021.

3.2 El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, está rodeado por edificaciones con variación en su altura, que van desde los dos pisos hasta los 5 pisos, presentando heterogeneidad en el entorno, con mixtura en la utilización de sistemas constructivos y diferente proporción de vanos de puertas y ventanas.



Imagen 3. Fachada Urbana sobre la calle Mejía, sentido Oeste- Este
Fuente: Memoria Histórica, 2021.



Imagen 4. Fachada Urbana sobre la calle Mejía, sentido Este- Oeste
Fuente: Memoria Histórica, 2021.

3.3 El proyecto

Programa arquitectónico:

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado con base a su organigrama, con una proyección de crecimiento a corto, mediano y largo plazo, con la implementación de nuevos espacios de uso futuro.
- La dinámica de trabajo y relaciones directas e indirectas confluyen en los espacios diseñados, cuidando las relaciones espaciales entre espacios de uso frecuente y de uso regular.
- El programa arquitectónico está conformado según la siguiente disposición: PLANTA BAJA: hall de ingreso, área de atención a clientes, área de inversiones, área de café, cajas, cajero automático, bóveda, tesorería, circulación peatonal, circulación de emergencia, ducto de ascensor, cajón de gradas de emergencia, cuarto de bombas. PISO 1: área de créditos (10 estaciones), secretaría de créditos (2 estaciones), analista de créditos (2 estaciones), supervisor operativo, jefe de agencia, comité de créditos, baños, bodega de suministros, archivo de créditos: activo / pasivo. PISO 2: coordinación zonal: coordinador zonal, asesor pastoral, sala de reuniones / telepresencia, jefes coordinadores: marketing, ejecutivo, inversiones, jurídico, baños, cafetería y estar ejecutivos. PISO 3: centro de negocios, innovación y emprendimiento, co-working, cafetería, cuarto de equipos, baños. PISO 3: centro de negocios, innovación y emprendimiento, co-working, cafetería, cuarto de equipos, baños. PISO 4: galería de exposiciones, set de producción de Tv, baños, cafetería. PISO 5: auditorio, baños. PISO 6: buffet andino, cocina, baños.
- El proyecto tiene (3) accesos peatonales que se encuentra ubicados hacia la calle Mejía, con diferentes niveles de privacidad para el acceso en planta baja. El proyecto no presenta acceso vehicular.
- El proyecto se realiza en el edificio conocido como “Edificio Brauer”, el mismo consta de (2) volúmenes, el volumen principal en el que se desarrolla la totalidad del proyecto y un bloque en el área norte que se desarrolla en una etapa constructiva diferente a la del bloque principal, según evidencias bibliográficas y de materialidad de los sistemas constructivos.
- El área bruta total de construcción es de 1773.95 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina A1.
- El COS TOTAL propuesto es de 433.33 % y el COS total del IRM es 210%.
- El COS en planta baja propuesto es de 63.09 % y el COS en planta baja del IRM es 70%.



Imagen 5. Zonificación propuesta
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

Forma de ocupación del predio:

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°96601, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), señala que se deberá contemplar un retiro posterior de 3 m. Al ser una edificación existente no cumple con este requerimiento.
- El predio cuenta con un frente, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se levanta a línea de fábrica hacia la calle Mejía. Es adosada en todas sus colindancias.

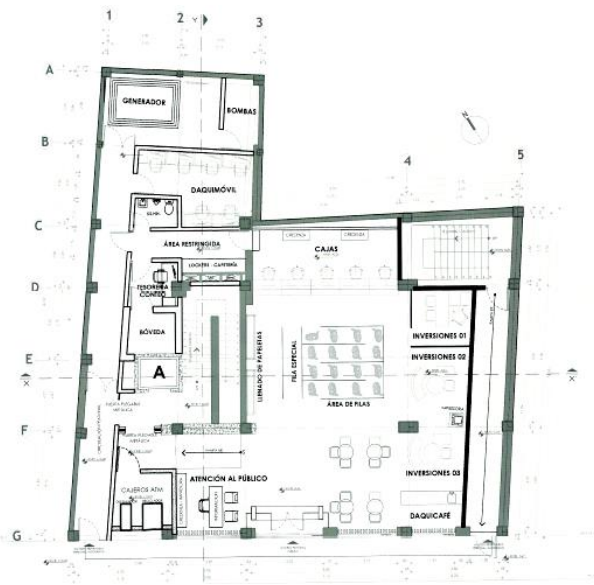


Imagen 6. Forma de Ocupación del Suelo.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

Composición Formal:

- El volumen en su composición es de un solo volumen visto desde la calle Mejía.

- El proyecto de rehabilitación tiene previsto acoger a las oficinas de la citada entidad financiera dentro los 7 niveles que comprende la edificación.
- El tipo de cubierta es plana.
- La propuesta de rehabilitación plantea la liberación de algunos elementos de la fachada, como puertas en planta baja para la instalación de cajeros automáticos, también elimina arquivraves, frisos, cornisas, balcones y columnas ornamentales a semejanza de capiteles por una composición con más vanos que llenos y con ventanales acristalados en los vanos tipo vitrina en planta baja.
- La propuesta volumétrica fue dividida en dos partes: tres niveles en el volumen inferior y cuatro niveles en el volumen superior. En el volumen inferior se intentó adaptar a las edificaciones aledañas, es decir, se guardó el mismo ritmo en los vanos y llenos. Además, se incluyeron unos balcones en la primera planta alta, esto como una semejanza al volumen propuesto en los años 60. En estos niveles inferiores se procedió a ubicar ventanas con el mismo ritmo de los edificios aledaños. Los vanos y llenos tienen la misma ubicación en estos tres niveles. Para generar el “Conjunto”, se procedió a ubicar en la Planta Baja un zócalo remarcando la parte inferior del edificio con piedra. Este detalle fue puesto allí como un elemento propio de las edificaciones de este sitio.
- Con la finalidad de unir los niveles del edificio con los laterales, las cornisas comúnmente realizadas con yeso fueron remplazadas con estructura metálica, esto debido a que en ambos escenarios estos materiales se pueden utilizar horizontalmente para generar franjas, pero en este caso se utiliza el metal.



Imagen 7. Composición formal fachada existente.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

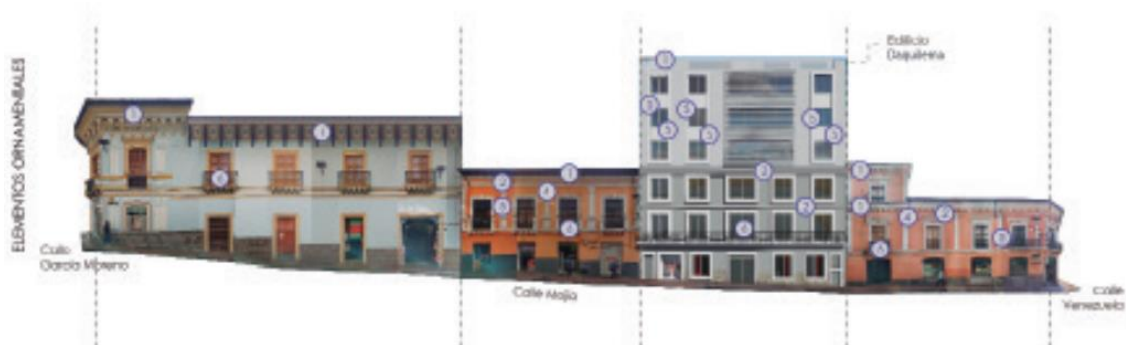


Imagen 8. Composición formal fachada propuesta.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.



Imagen 9. Composición formal fachada propuesta.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2021.

Composición Funcional:

- El proyecto pretende recuperar el uso financiero de la edificación para ello propone desarrollar las actividades administrativas en todos los niveles de la edificación.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- El acceso peatonal se da a través de (3) entradas diferenciadas, dos son de acceso restringido y una de libre acceso para los usuarios.
- La propuesta de rehabilitación plantea la sustitución de caja de gradas ubicadas en el eje a-b y 1-2 al eliminar este elemento, y se plantea la integración de un nuevo cajón de gradas en los ejes c-d y 4-5, se aumenta mampostería, y se complementan las áreas de baterías sanitarias.

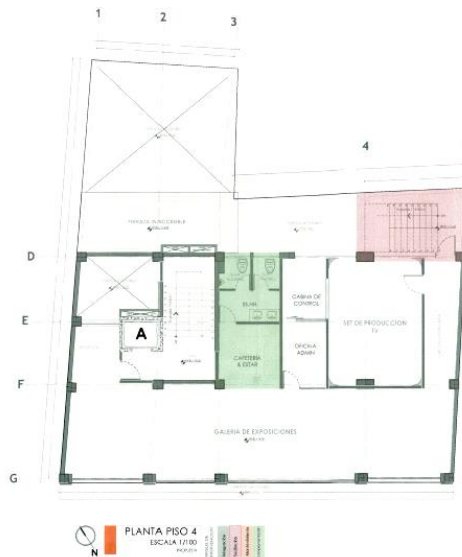


Imagen 10. Composición Funcional Planta Piso 4.
Fuente: Memoria Arquitectónica, 2020.

Materialidad

La edificación presenta el siguiente sistema constructivo.

- Estructura de hormigón armado, muros de HA en el ducto del ascensor.
- Mampostería de bloque, enlucido, estucado y pintado

- Pisos con recubrimiento de porcelanato, mármol, vinil, madera plástica
- Cielos falsos de gypsum, armstrong, y pvc.

4. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas 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 “REMODELACIÓN INTEGRAL EDIFICIO COAC FERNANDO DAQUILEMA, AGENCIA QUITO CENTRO”, en el predio N°96601 y clave catastral N°40001 20 006.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	F.Vásquez	U.A.H.	20210420	
Revisión:	C.Proaño	U.A.H.	20210428	