



**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2021-073
PROYECTO MODIFICATORIO AMPLIATORIO
“BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO”**

En atención al trámite Nro. STHV-2021-1808-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 02 de junio de 2021, mediante el cual el Sr. Simón Andrés Acosta Espinoza en su calidad de apoderado especial del Banco Pichincha, solicita la revisión del proyecto modificadorio ampliatorio denominado “BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. El proyecto modificadorio ampliatorio denominado “Banco Pichincha - Agencia 24 de Mayo”, se desarrolla en el lote con predio N° 14855 y clave catastral N° 30002 10 002, ubicado en las calles Juan de Dios Morales y García Moreno, barrio González Suárez, parroquia Centro Histórico, propiedad de BANCO PICHINCHA CA, 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:

INVENTARIO PRE EXISTENTE	Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercase a la STHV para contar con la asesoría respectiva.
PUENGASÍ PLACER	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS

- 1.3. El predio forma parte del Patrimonio Cultural 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. Cuenta con un grado de protección: **Parcial**.
- 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 N°SG0170 de fecha 11 de junio de 2019, la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio resolvió autorizar la aprobación del proyecto definitivo de rehabilitación denominado: “Banco del Pichincha- Agencia 24 de mayo” a desarrollarse en el inmueble con predio N°14855.
- 1.6. Con Licencia N° 2019-14855-01 de fecha 18 de septiembre de 2019, el MDMQ, emite la LMU-20, para el proyecto “Banco Pichincha- Agencia 24 de Mayo”, en el predio N°14855.



1.7. Mediante correo electrónico institucional de fecha 29 de julio de 2021, el Cuerpo de Bomberos de Distrito Metropolitano de Quito, en relación a la solicitud de esta Secretaría sobre la emisión de la revisión de medios de egreso para el proyecto modificador en el predio N°14855, manifestó lo siguiente: “ (...) *el proyecto BANCO PICHINCHA AGENCIA 24 DE MAYO - 14855 cuenta con VBP aprobado de fecha 03/09/2019 y Permiso de Ocupación Pre Aprobado de fecha 20/07/2021 y los cambios realizados en el proyecto no afectan los Medios de Egreso ni Sistemas contra incendios aprobados, así que no amerita nueva revisión por parte del Cuerpo de Bomberos (...)*”. Razón por la cual se mantiene vigente el Informe N°0009110 de fecha 03 de septiembre de 2019.

2. SUSTENTO NORMATIVO:

Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.

- Libro III.6 De las Licencias Metropolitanas, Artículo 1905.- Intervenciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario, literal b.
- Libro IV.4 De las Áreas Históricas, Artículo 3409.- Nuevas Edificaciones.
- Anexo: Mapa N°2.- 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.

2. PROPUESTA APROBADA (2019):

2.1. Emplazamiento

El lote de terreno de forma regular se encuentra emplazado en la calles Juan de Dios Morales y García Moreno, parroquia Centro Histórico, barrio González Suárez, tal y como se indica en el gráfico a continuación.



Imagen 1. Ubicación

Fuente: <https://pam.quito.gob.ec>, 2021.

En cuanto a la morfología del área de estudio, la forma de manzana predominante es una retícula en forma de damero, adaptada a la topografía del lugar.

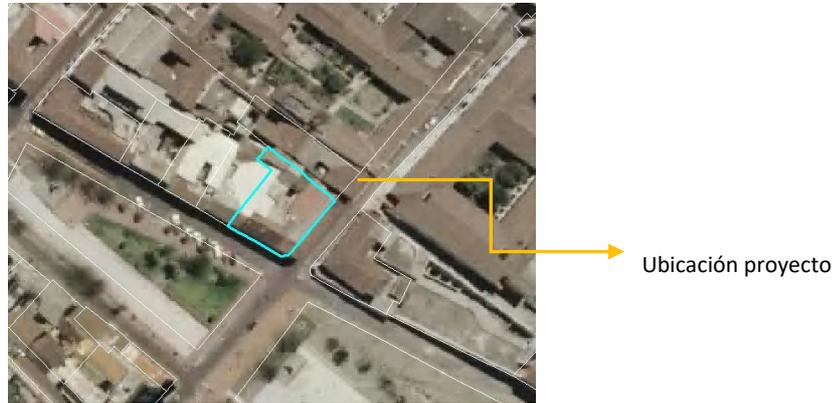


Imagen 2. Forma de implantación.
Fuente: SIREQ, 2021.

2.2. El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, está implantado en un entorno urbano homogéneo, tanto en altura, composición urbano-arquitectónica. Uno de sus frentes da hacia el Boulevard de la Av. 24 de Mayo.



Imagen 3. Fachada Urbana desde el boulevard de la Av. 24 de Mayo.
Fuente: Google Maps, 2021.



Imagen 4. Fachada Urbana desde el boulevard de la Av. 24 de Mayo.
Fuente: Google Maps, 2021.

Forma de ocupación del predio:

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°14855, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), la forma de ocupación del suelo es (H): Áreas Históricas.
- El predio cuenta con dos frentes: hacia la calle Juan de Dios Morales y hacia la calle García Moreno, los dos están construidos sobre línea de fábrica.
- Según Cédula Catastral, consultada en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, la construcción del inmueble data del año 1920, razón por la cual la implantación del proyecto no cumple con los retiros obligatorios según la zonificación asignada, debido a que responde a una tipología de implantación original.

Composición Formal:

- El proyecto se desarrolla en un volumen de un solo cuerpo, presenta elementos con decoración en la composición como: cornisas, molduras, platabanda, balcones en volado que sobresalen sobre la verticalidad del paño de fachada ochavada.
- En cuanto a la quinta fachada la forma de la cubierta es inclinada, en concordancia con la mayoría en el entorno urbano en el que se emplaza.

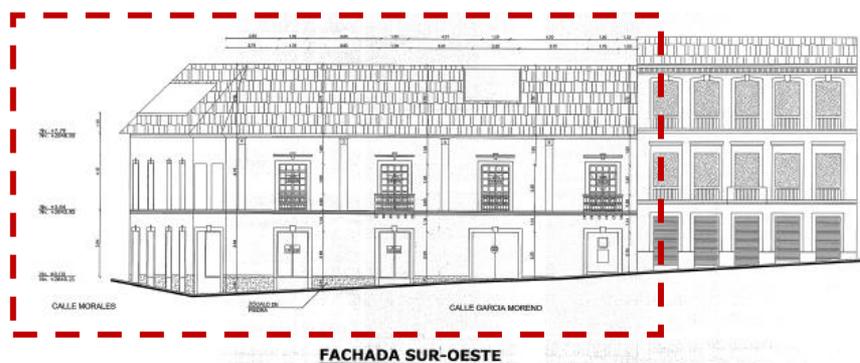


Imagen 5. Fachada de conjunto Este.
Fuente: Planos Arquitectónicos, 2007.



Composición Funcional:

- El proyecto tiene un uso comercial y de servicios, destinado a entidad bancaria.
- La circulación horizontal y vertical se ubica estratégicamente para diferenciar las áreas públicas de las privadas, según las necesidades del programa arquitectónico.
- Los accesos peatonales se dan sobre las calles García Moreno y Juan de Dios Morales.. No presenta acceso vehicular.



Imagen 6. Composición Funcional, Corte B-B'.
Fuente: Planos arquitectónicos, 2019.

Materialidad

La edificación actualmente presenta el siguiente sistema constructivo:

- Sistema de pórticos de acero laminado en caliente o con elementos armados de placas.
- El entrepiso estará formado por losas deck metálico.
- La cubierta es de teja cocida de barro.

3. PROPUESTA MODIFICATORIA (2021) :

Las modificaciones que presenta el proyecto, son producto de cambios que ocurrieron durante la construcción a fin de mejorar la calidad espacial del proyecto (memoria arquitectónica, 2021).

	PROYECTO APROBADO 2019	PROPUESTA MODIFICATORIA 2021	DIFERENCIA	UNIDAD
Área Terreno	588,22	578,80	9,42	m ²
Área Útil Total	704,82	908,76	203,94	m ²
Área Bruta	1011,25	1336,39	325,14	m ²
Proyecto Modificatorio Ampliatorio "BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO".				
				área en aumento
				área en disminución

Imagen 7. Cuadro comparativo de áreas.
Fuente: Elaboración propia STHV-UAH, 2021.

Los cambios funcionales y formales se detallan a continuación:

- En Planta Baja, Nivel +/- 0,00 se reubica el generador de emergencia mismo que se desplaza a la segunda planta alta, planta de terrazas Nivel + 7,79.

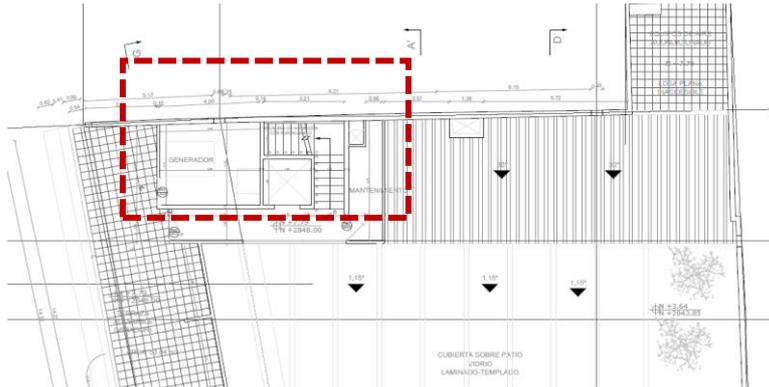
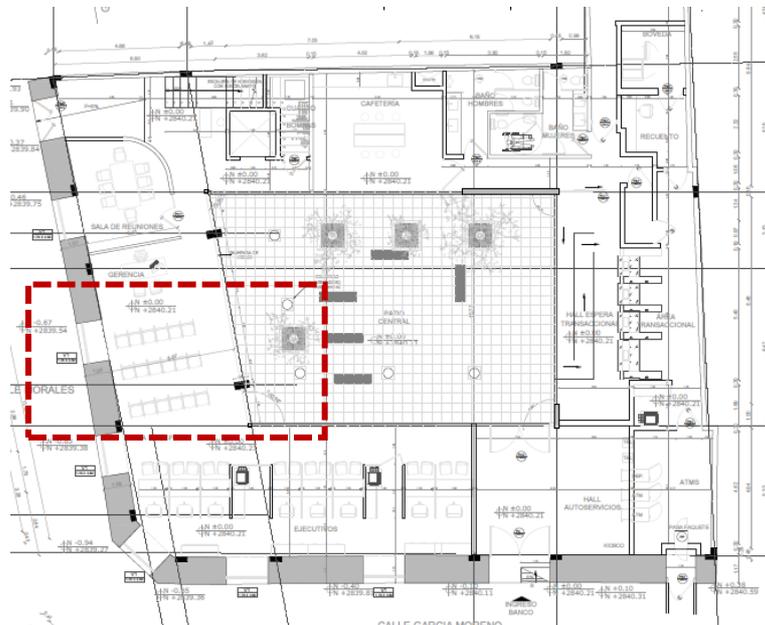


Imagen 8. Cambio funcional de generador a segunda planta alta.
Fuente: Planos arquitectónicos, 2021.

- El espacio dejado por el generador del nivel 0,00 se readecua para oficinas.



- En primera planta alta Nivel + 3,63 se crea una oficina de administración, esta se ubica en la parte norte junto a baños (ejes 4 y D).
- En segunda planta alta, (planta de terrazas) Nivel +7,79 se genera un área de bodega bajo cubierta.

- En el eje B (fachada interior de patio Sur), se cambia la mampara metálica por una fachada vidriada mejorando sustancialmente la calidad espacial y de iluminación natural de las áreas del ala Sur.



Imagen 10. Cambio formal, cambio de mampara metálica por fachada vidriada.
Fuente: Memoria arquitectónica, 2021.

- Se ha restaurado uno de los primeros ascensores de la marca Schindler que llegaron a la ciudad de Quito y que estuvo instalado en la histórica agencia del Banco Pichincha ubicado en la Plaza grande. Por su valor histórico y a fin de que se pueda apreciar, se ha diseñado un cubo de cristal que permita apreciarlo. Este se encuentra a nivel de terraza en el nivel + 10,61 y el cubo de cristal remata en el nivel + 14,24.
- A fin de iluminar la bodega en la planta de terrazas se han creado dos claraboyas en cubierta sobre el ala de la calle G. Moreno.
-

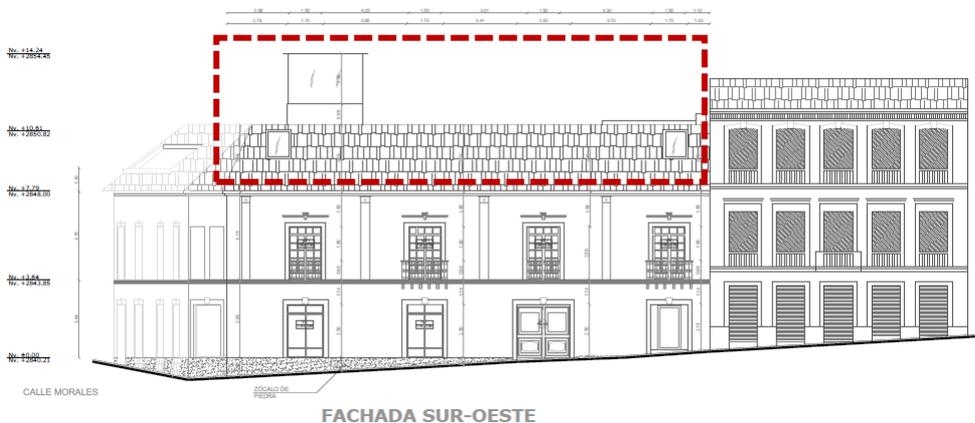


Imagen 11. Cambio formal, incorporación de ascensor y claraboyas.
Fuente: Memoria arquitectónica, 2021



3.1. El proyecto

Programa arquitectónico propuesto:

- El Programa Arquitectónico, está desarrollado para satisfacer la demanda de comercios y servicios (entidad bancaria), está conformado según la siguiente disposición:
PLANTA BAJA: hall de ingreso , hall de autoservicios, cuarto de atm, ejecutivos micro finanzas, ejecutivo back, ejecutivo integral, oficial comercio servicio, sala de espera, administrador, sala de reuniones, cafetería, baños hombres, baños mujeres, cuarto de equipos, bóveda, recuento, esclusa, área transaccional, patio central, cuarto de bombas, ascensores.
PLANTA ALTA: planta alta libre, sala de reuniones, patio, oficina, baño mujeres, baño hombres, cafetería, ascensores.
TERRAZA: área libre, gradas, ascensores, generador, terraza, bodega.
- El proyecto tiene (2) accesos peatonales que se encuentra ubicados hacia las calles García Moreno y Juan de Dios Morales.
- El proyecto se realiza en un volumen de un solo cuerpo. Se plantea mantener el sistema constructivo de la propuesta anterior aprobada en 2019, sistema de pórticos de acero laminado en caliente o con elementos armados de placas, entepiso de losas de deck metálico, cubierta de teja cocida de barro.
- El área bruta total de construcción es de 1336.39 m² de acuerdo al cuadro de áreas presentado en la lámina A-1.
- El COS TOTAL es de 157.01 %, el COS TOTAL permitido según el IRM es 210%.
- El COS PB propuesto es de 56.11 % y el COS PB permitido según el IRM es 70%.

4. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentación, memorias técnicas y planos) cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto modificadorio ampliatorio denominado "BANCO PICHINCHA - AGENCIA 24 DE MAYO" que se desarrolla en el lote con predio N° 14855 y clave catastral N° 30002 10 002.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	F.Vásquez	U.A.H.	20210830	
Revisión:	VFiguroa	U.A.H.	20210830	