

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

Asunto: INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO PROYECTO DEFINITIVO DE REHABITACIÓN Y OBRA NUEVA "LA LOMA"- REFERENCIA TRÁMITE N° STHV-2022-1432-E

Señorita Arquitecta

Viviana Vanessa Figueroa Parra

Jefa de Areas Históricas - Funcionaria Directiva 7

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

En su Despacho

El proyecto definitivo de rehabilitación y obra nueva La Loma, se desarrolla en el lote con predio N°3725042 y clave catastral N° 30301-06-020, resultado de la unificación predial de los predios 18238, 56840, 35370 y 39876, se encuentra ubicado entre las calles Pedro Vicente Maldonado, Vicente Rocafuerte y Joaquín Paredes, barrio La Loma, parroquia Centro Histórico, propiedad de AME CAPITAL HOLDING CIA. LTDA. Y OTROS, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.

I. ANTECEDENTES

- Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Los 4 predios que fueron integrados, cuentan con ficha de inventario del INPC:
 - Predio 35370 - Protección Condicionada.
 - Predio 39876 - Protección Parcial.
 - Predio 56840 - Protección Condicionada.
 - Predio 18238 - Protección Condicionada.
- El predio N°3725042, tiene zonificación H2 (D203H-70), forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.
- Mediante Oficio N° STHV-DMGT-2022-0161-O, de fecha 19 de enero de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, devuelve el trámite, ya que, aunque la propuesta arquitectónica cumplía con la normativa y reglas técnicas vigentes, debían solucionar las observaciones de medios de egreso y revisar los valores del cuadro de áreas.
- El proyecto definitivo se ingresa con fecha 17 de junio de 2022.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

- Con el fin de no devolver el proyecto se solicitó realizar correcciones al cuadro de áreas, a las ingenierías eléctrica y estructural, brindando asesoría técnica a los profesionales responsables del proyecto para aclarar y explicar las observaciones que se debían solucionar.
- El 9 de agosto de 2022, remiten los planos corregidos para la revisión de medios de egreso.
- Con fecha 16 de agosto de 2022, el Cuerpo de Bomberos de Quito, emite el informe de medios de egreso, con observaciones.
- El 19 de agosto de 2022, el profesional remite los planos arquitectónicos para la revisión de medios de egreso, así como las ingenierías estructurales, hidrosanitarias y eléctricas
- Con fecha 22 de agosto, y habiendo el profesional solucionado las observaciones de medios de egreso, el Cuerpo de Bomberos, emite el informe favorable con fecha 22 de agosto de 2022.

I. *SUSTENTO NORMATIVO*

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

- Ley Orgánica de Cultura.
- Código Municipal Vigente.
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución STHV-RT-N° 009-2014.

I. *DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO*

La propuesta ingresada corresponde a un proyecto arquitectónico de rehabilitación y obra nueva, denominado “La Loma”, el cual está ubicado en la parroquia Centro Histórico.

Este predio ha sido resultado de la integración predial de cuatro inmuebles, y cada uno cuenta con ficha de inventario descrita en los antecedentes.

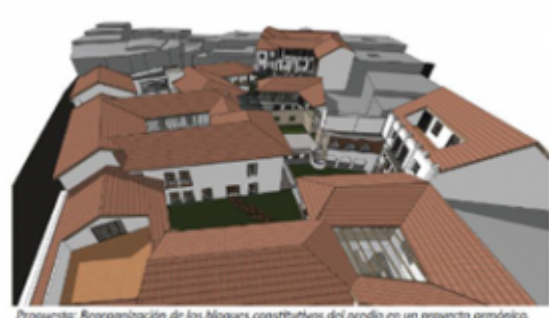
En la propuesta se liberan elementos y volúmenes que han sido añadidos sin criterio técnico, se restituyen elementos originales y se diseñan otros nuevos, acordes con los existentes.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022



Estado Actual: Inmuebles accesos y deteriorados



Propuesta: Reorganización de los bloques constitutivos del predio en un proyecto armónico.

FOTOGRAFÍAS Y GRÁFICOS TOMADOS DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA PRESENTADA

El proyecto consiste en un complejo arquitectónico que vincula todos los inmuebles que forman parte de la integración predial a través de patios y caminerías, facilitando de esta manera los recorridos y accesos a todos los espacios del conjunto y transformándolos en espacios dinámicos.

Se contempla actividades de alojamiento, comercio y recreación, residencia y oficinas, las mismas que tendrán independencia unas de otras sin generar conflictos entre ellas.



GRÁFICO TOMADO DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA PRESENTADA

El proyecto arquitectónico en el predio 3725042 consta de 3 plantas y un subsuelo de acuerdo al cuadro de áreas presentado.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL-2.70:

Conformado por 16 estacionamientos, cuarto de bombas, bodega cuarto técnico, circulaciones, administración, oficinas, guardianía.



NIVEL 0.00/+0.90/+2.20:

En este nivel se encuentran 3 locales comerciales, dos de los cuales (2 y 3) tienen el ingreso por la calle Pedro Vicente Maldonado y el local 1, tiene el ingreso desde el interior del inmueble, 2 suites, spa, 8 habitaciones y servicios que son parte del hotel, circulaciones del hotel, jardines, patios, piscina, balcones y terrazas, área no edificada. Dentro de los servicios se ubican bodegas, lavandería, cafetería, baños, cuarto fríos.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022



PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL +3.88 /+3.93/+4.10/+5.32:

En este nivel se ubican 20 habitaciones cada una con un baño completo, 2 suite; cada una con sala, comedor cocina dos dormitorios, 11 locales comerciales, jardines, patios, balcones terrazas y circulaciones.

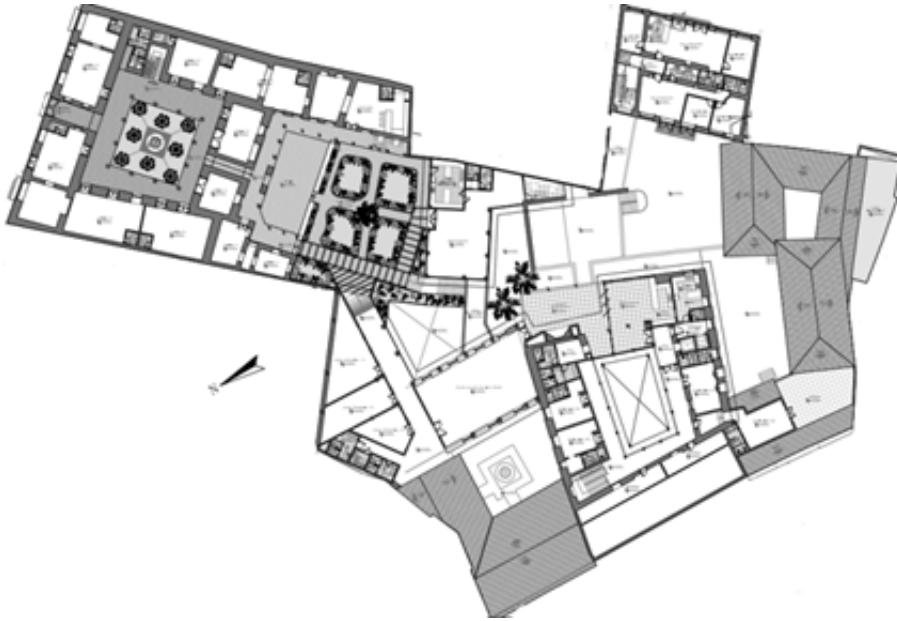
Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022



PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL +7.37/+7.50/+7.61/+8.41:

En este nivel están ubicados 4 habitaciones y servicios, 2 bodegas, 2 suites, 3 locales comerciales, 9 oficinas, circulaciones de oficinas, jardines, patios, balcones y terrazas, circulaciones.



PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL +10.69/+12.30:

En este nivel se proponen 1 suite, 8 oficinas, balcones y terrazas y circulaciones



Las fachadas frontales e internas han sido recuperadas, conservando su tipología, así

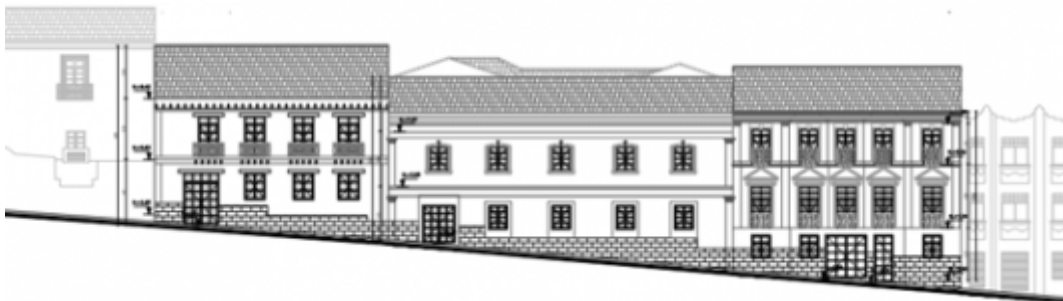
Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

como los materiales permitidos tanto en el interior de los espacios como en las cubiertas al igual que los porcentajes de inclinación, respetando la Ordenanza metropolitana vigente.



FACHADAS HACIA LA CALLE PEDRO VICENTE MALDONADO-ESTADO ACTUAL



FACHADAS HACIA LA CALLE PEDRO VICENTE MALDONADO – PROPUESTA

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022



FACHADA HACIA LA CALLE ROCAFUERTE – ESTADO ACTUAL



FACHADA HACIA LA CALLE ROCAFUERTE - PROPUESTA

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022



FACHADA HACIA LA CALLE PAREDES – ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA

Los medios de egreso han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos de Quito, y tienen el informe favorable. (se adjunta el informe técnico).

IV. CRITERIO TECNICO

Una vez revisado y al haber verificado que el proyecto arquitectónico definitivo (documentos y planos) cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el **INFORME ARQUITECTÓNICO TECNICO FAVORABLE** para el proyecto de rehabilitación y obra nueva La Loma, propuesto en el predio N° 3725042 con clave catastral N° 30301-06-020.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Arq. Susana de las Mercedes Noroña Galindo
SERVIDORA MUNICIPAL 10
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0016-IT

Quito, D.M., 14 de septiembre de 2022

Referencias:

- STHV-2022-1432-E

