

**INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2022-037  
PROYECTO DEFINITIVO DE REHABILITACIÓN  
“HOTEL QUITO”**

En atención al trámite Nro. STHV-2022-1469-E, ingresado a esta Secretaría con fecha 27 de junio de 2022, mediante el cual el señor Zhang Xin, calidad de apoderado general de la empresa China Road and Bridge Corporation, solicita la revisión del proyecto definitivo de rehabilitación denominado: “HOTEL QUITO (PISO 5 Y 6)”, al respecto se emite el siguiente informe técnico:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1. El proyecto definitivo de rehabilitación denominado “HOTEL QUITO”, se desarrolla en el lote con predio N°98963 y clave catastral N°1040604001, ubicado en las Calles Rafael León Larrea, 12 de Octubre, Francisco de Orellana, González Suárez, barrio La Floresta, parroquia Mariscal Sucre, propiedad de CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 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: **PARCIAL**, según Ficha de Inventario con código N° IBI-17-01-23-000-000482, emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Razón por la cual le corresponde a esta Secretaria, su revisión.
- 1.3. El predio cuenta con las siguientes zonificaciones: A19 (A606-50) y A27 (A1016-40), con los siguientes retiros: frontal 5m, lateral: 3m, posterior 3m, entre bloques 6m. Según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- 1.4. Según el formulario de solicitud de revisión de Reglas Técnicas del proyecto técnico arquitectónico en áreas históricas (especial), la zonificación a la que se acoge el administrado en cumplimiento de la normativa vigente, para la ejecución del proyecto en el predio N°98963 es A1016-40.
- 1.5. Con los siguientes Oficios, esta Secretaría, emitió Informes Técnicos con observaciones a ser subsanadas por el administrado, respecto al proyecto motivo del presente informe técnico:
  - Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-3289-O de fecha 24 de agosto 2021, correspondientes a observaciones de arquitectura e ingenierías estructural, hidrosanitaria y eléctrica.
  - Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-4844-O de fecha 03 de diciembre de 2021, respecto a observaciones de arquitectura.

- Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-1951-O de fecha 07 de junio de 2021, respecto a observaciones de arquitectura, ingeniería hidrosanitaria y eléctrica.
- 1.6. Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-1389-O de fecha 13 de abril de 2022 y Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-1536-O de fecha 04 de mayo de 2022, esta Secretaria solicitó a la Agencia Metropolitana de Control, lo siguiente: “(...) si el predio en mención (Nº 98963) mantiene algún proceso sancionatorio y/o resolución, que haya sido emitida desde la Agencia Metropolitana de Control (...)”.
- 1.7. Con Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DME-2022-0386-O de fecha 06 de mayo de 2022, la Agencia Metropolitana de Control, en respuesta a la solicitud de esta Secretaria, informó lo siguiente:
- “(...) una vez sustanciado el procedimiento administrativo sancionador signado con número No. GADDMQ-AMC-DMITZMS-UBI-015-2021, mediante Resolución No. GADDMQ-AMC-DMR-2021-14939-R de 15 de noviembre de 2021, el Dr. Marco Bedoya Berrazueta, funcionario resolutor de la AMC, resolvió (...)” :
    - (i) Declarar al señor Zhang Xin, en calidad de apoderado general de la Compañía CHINA ROAD AND BRIGE CORPORATION (CRBC), responsable de realizar trabajos de derrocamiento de mampostería, mantenimiento de tuberías, trabajos de albañilería, modificaciones en cubierta y desalojo de escombros; en un predio que se encuentra dentro del inventario del patrimonio nacional, sin contar con la licencia o autorización correspondiente que justifique los trabajos realizados;
    - (ii) Conceder al señor Zhang Xin, 90 días para que presente los permisos correspondientes que justifiquen los trabajos realizados en el predio No. 98963; o restituya al estado original el inmueble ubicado en dicho predio, en virtud del incumplimiento a lo prescrito en la Ordenanza Metropolitana No. 001. Artículo 3424; y,
    - (iii) Ratificar la medida cautelar de suspensión de obra impuesta mediante sellos No. 3287-AMC-y 2000-AMC hasta que el administrado presente el acta de aprobación, registro de planos y la licencia de construcción legalmente autorizada.
- 1.8. Con Informe Código Nro. 00013123 de fecha 13 de julio de 2022, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito emite informe Favorable para Medios de Egreso.

## 2. SUSTENTO NORMATIVO:

### Ley Orgánica de Cultura.

- Artículo 75.- De la responsabilidad solidaria.

### Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001.

- Libro IV.4 Artículo 3408.- Intervenciones de rehabilitación.
- Libro IV.4. Artículo 3411.- Mantenimiento y protección física.
- Libro IV.4. Artículo 3424.- Construcción sin acta de aprobación o sin registro de planos o sin licencia de construcción.

### 3. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

El presente proyecto, se focaliza en la intervención de los pisos 5 y 6 de la torre o volumen central, que corresponden a trabajos de rehabilitación, para recuperar el uso de alojamiento en los pisos antes referidos del bien inmueble, los que actualmente ha sufrido alteraciones formales en la distribución arquitectónica perdiendo el uso y funcionalidad.

La propuesta plantea la re funcionalización de los pisos 5 y 6, para transformar las habitaciones de un dormitorio a habitaciones de 1, 2, 3 dormitorios e incorporar salas de reunión o centros de negocios.

#### 3.1 Emplazamiento

El lote de terreno de polígono irregular que se encuentra emplazado en las calles: Rafael León Larrea, 12 de Octubre, Francisco de Orellana, González Suárez, tal y como se indica en el gráfico a continuación.

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 1. Ubicación.  
Fuente: IRM, 2022.



Ubicación proyecto

Imagen 2. Formas de manzana.  
Fuente: SIREQ, 2022.

#### 3.2 El Entorno

Conforme se puede observar en las siguientes imágenes, el inmueble a intervenir, está implantado en un entorno urbano heterogéneo, presenta diferencias respecto a la altura de edificaciones y tipología constructiva.



Imagen 3. Vista aérea Hotel Quito.  
Fuente: Memoria Histórica, 2022.



Imagen 4. Vista aérea Hotel Quito.  
Fuente: Memoria Histórica, 2022.

### 3.3 El proyecto

#### Programa arquitectónico:

- El programa arquitectónico de la propuesta modificatoria de los pisos 5 y 6, está desarrollado para satisfacer los usos de alojamiento y servicios complementarios como salas de reuniones.
- El programa arquitectónico de los pisos 5 y 6, está conformado según la siguiente disposición:  
PISO 5, N+12.00: Habitaciones de alojamiento (5), terrazas cubiertas, utilería, ducto de ascensores, centro de negocios, hall y punto fijo.  
PISO 5, N+15.00: Habitaciones de alojamiento (6), terrazas cubiertas, utilería, ducto de ascensores, lounge, salas de ventas, hall y punto fijo.
- Se accede al piso 5 y 6, por los ductos de ascensores existentes, los mismos no modifican la ubicación.
- El área bruta de la intervención de los pisos 5 y 6 es de 1151.26 m<sup>2</sup>, según lámina denominada A-PR-02.
- El área bruta total de construcción es de 18522.86 m<sup>2</sup> de acuerdo al cuadro de áreas presentado en lámina denominada A-PR-02.
- El COS TOTAL propuesto es de 51.25 % y el COS total del IRM es 640%.
- El COS en planta baja propuesto es de 16.06 % y el COS en Planta Baja del IRM es 40%.

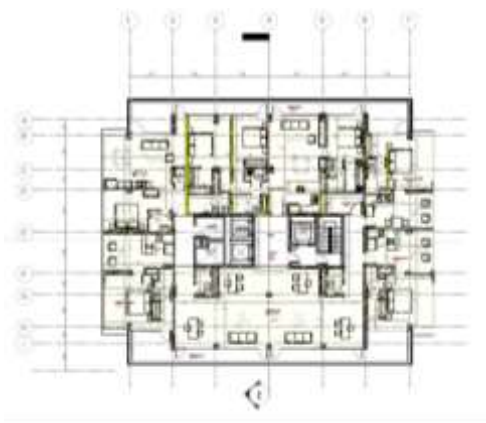


Imagen 5. Planta piso 5.  
Fuente: planos propuesta, 2022



Imagen 6. Planta piso 6.  
Fuente: planos propuesta, 2022

### Forma de ocupación del predio:

- Con respecto a la forma de ocupación del predio N°98963, el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), la forma de ocupación del suelo es (A): Aislada.
- El predio cuenta con frente a cuatro vías, y de acuerdo con lo que su zonificación le permite, la edificación propuesta se implanta de manera aislada.



Imagen 7. Implantación Hotel Quito.  
Fuente: SIREQ, 2022

### Composición Formal:

- La propuesta del proyecto de rehabilitación de los pisos 5 y 6, no altera a la composición formal y la volumetría del proyecto, tampoco altera sus fachadas, proporción de vanos o elementos compositivos.



Imagen 8. Composición Formal.  
Fuente: Propuesta arquitectónica, 2022



Imagen 9. Composición Formal.  
Fuente: Propuesta arquitectónica, 2022

#### 4. PROPUESTA MODIFICATORIA:

Los cambios que presenta la propuesta de rehabilitación de los pisos 5 y 6, son específicos y funcionales, se detallan a continuación:

##### Composición Funcional:

- El proyecto de rehabilitación de los pisos 5 y 6, recupera el uso de alojamiento, mismo que actualmente se encuentra sin uso, por las intervenciones realizadas en el inmueble.
- La ubicación de los elementos de la circulación vertical (ascensores y gradas) se mantiene en el mismo lugar, sin modificaciones en su funcionalidad.
- El acceso se da desde los pisos inferiores y/o superiores, a través de los elementos de circulación vertical.
- En los pisos 5 y 6, se propone la habilitación de espacios que se encontraban en obra gris, proponiendo una reconfiguración de elementos divisorios, para mejorar las condiciones de habitabilidad y cumplir con el dimensionamiento establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- En el piso 5: La propuesta original del Hotel Quito, contaba con (16) habitaciones conformadas cada una por dos ambientes: área de habitación y área de baños; la propuesta de rehabilitación plantea la re funcionalización de estos espacios, con un total de (6) ambientes descritos a continuación:

Denominación	Ambientes que lo conforman
Habitación 501	Cocina, comedor, sala, (1) dormitorio máster, (1) dormitorio, (1) baño completo, área de lavado.
Habitación 502	Cocina, comedor, sala, (1) habitación máster.
Habitación 503	Cocina - desayunador, sala, (1) dormitorio máster.
Habitación 504	Cocina – desayunador, sala, (1) dormitorio máster.
Habitación 505	Comedor, cocina, (1) dormitorio máster, área de lavado, sala.
Centro de negocios	Sala de reuniones, (2) baños.

Tabla 1. Propuesta Funcional Piso 5  
Fuente: Propuesta arquitectónica, 2022  
Elaboración: Propia

- En el piso 6: La propuesta original del Hotel Quito, contaba con (16) habitaciones conformadas cada una por dos ambientes: área de habitación y área de baños; la propuesta de rehabilitación plantea la re funcionalización de estos espacios, con un total de (7) ambientes descritos a continuación:

Denominación	Ambientes que lo conforman
Habitación 601	Cocina, comedor, sala, (1) dormitorio máster, (1) dormitorio, (1) baño completo, área de lavado.
Habitación 602	Cocina, comedor, sala, (1) habitación máster, (1) baño, área de lavado.
Habitación 603	1 dormitorio máster.
Habitación 604	1 dormitorio máster.
Habitación 605	Cocina - desayunador, sala, (1) dormitorio máster.
Habitación 606	Cocina, comedor, sala, área de lavado, (1) dormitorio máster.
Sala de ventas	Sala de reuniones, (2) baños.

Tabla 2. Propuesta Funcional Piso 6  
Fuente: Propuesta arquitectónica, 2022  
Elaboración: Propia.

- La circulación perimetral exterior, se mantiene en relación a la propuesta original.
- Debido a las intervenciones en el inmueble, la propuesta de rehabilitación plantea el estudio funcional en 3 etapas, el estado original, el estado actual y propuesta.



Imagen 10. Estado Original – Piso 5.  
Fuente: Planos expediente técnico, 2022



Imagen 11. Estado Actual – Piso 5.  
Fuente: Planos expediente técnico, 2022



Imagen 12. Propuesta – Piso 5.  
Fuente: Planos expediente técnico, 2022

- El detalle comparativo de las áreas se detalla a continuación:

	PROYECTO ORIGINAL	PROPUESTA DE REHABILITACIÓN PISO 5 Y 6	DIFERENCIA	UNIDAD
Área Útil (piso 5 y 6)	833,72	895,62	61,9	m <sup>2</sup>
Área Bruta (piso 5 y 6)	1151,26	1151,26	0	
Área Útil Total	11587,06	11648,96	61,9	
Área Bruta Total	18522,86	18522,86	0	
COS PB	16,06	16,06	0	%
COS TOTAL	50,98	51,25	0,27	%

 área en aumento

Tabla 3. Cuadro Comparativo de áreas.  
Fuente: Propuesta arquitectónica, 2022  
Elaboración: Propia.

### **Materialidad**

La edificación original, presenta un sistema a porticado de hormigón armado, con mampostería de bloque.

La propuesta de rehabilitación presenta las siguientes características:

- Mampostería interior divisoria con sistema Steel Frame, con material acústico aislante.
- Mamparas de vidrio puntuales, en las salas de reuniones y centros de negocio.
- Las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de iluminación, internet, y de extinción de incendios serán nuevas.



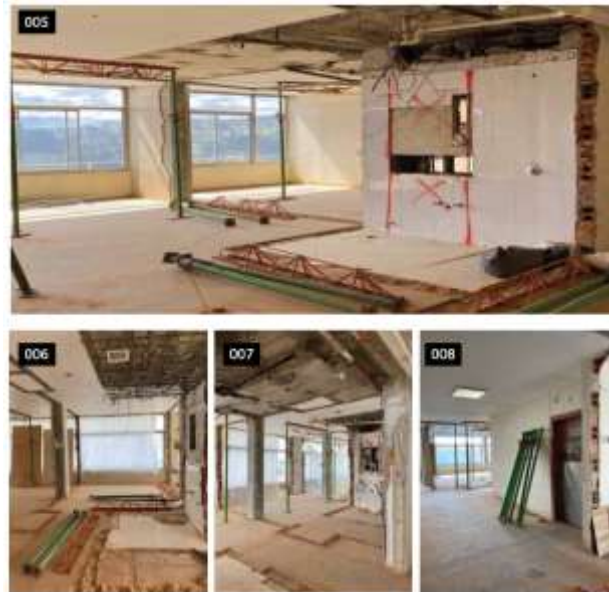


Imagen 13. Estado Actual – Piso 6.  
Fuente: Memoria Fotográfica Expediente Técnico, 2022

## 5. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos), se verifica que los mismos cumplen con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE ARQUITECTURA**, al proyecto definitivo de rehabilitación denominado “Hotel Quito” (piso 5 y 6 ) en el predio N°98963.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	F.Vásquez	U.A.H.	20220715	
Revisión:	V.Figueroa	U.A.H.	20220715	