



# **MEMORIA HISTÓRICA DE LA EDIFICACIÓN**

Residencia Manuel Chisaguano

ENERO - 2023

## INDICE DE CONTENIDOS

1. ANTECEDENTES.....	pág. 01
2. ESQUEMA DE ETAPAS CONSTRUCTIVAS.....	pág. 02
3. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.....	pág. 03
4. PATOLOGÍAS EN LA CONSTRUCCIÓN.....	pág. 13
4.1 UBICACIÓN DE LAS PATOLOGÍAS EXISTENTES.....	pág. 19
5. ANEXOS.....	pág. 22
4.1 ANEXO 1 (DENUNCIA).....	pág. 22
4.2 ANEXO 2 (MULTA).....	pág. 25
4.3 ANEXO 3 (LMU 21) .....	pág. 26
4.4 ANEXO 4 (SUSPENSIÓN DE OBRA) .....	pág. 34
4.5 ANEXO 5 (BAJA LMU 21).....	pág. 36
6. Anexo Planos.....	pág. 44

# MEMORIA HISTÓRICA DE LA EDIFICACIÓN

## 1. ANTECEDENTES

La Propiedad se encuentra en el sector San Marcos de la Parroquia Centro Histórico, del cantón Quito, cuya propietaria original era la Sra. Sofía Trujillo, quien vende en julio de 1949 a los Srs. Carlos Arcenio Cevallos y Margarita Góngora, estos a su vez venden en agosto de 1986, al Sr. Fernando Yacchirema Chano y a los conyugues Sara Angélica Yacchirema Jiménez y Raúl Napoleón Vasco Jiménez. Quienes en el año 2000 adquieren la totalidad del predio. En marzo del 2006 venden el predio a los dueños actuales los cónyuges Manuel Fernando Chisaguano Chisaguano y Gloria Yolanda Toapaxi Tenorio.

El predio se encuentra ubicado dentro del Área Continua del Inventario del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual ante cualquier intervención de este se debe conservar la tipología y morfología originales del sector. El predio cuenta con una sola zonificación H2 (D203H-70), con dos usos de suelo principales (M) múltiple hacia la calle Sucre y (R2) Residencia mediana densidad hacia la calle Laurencio Silva, los cuales se encuentran delimitados por la Secretaría de Territorio Habitad y Vivienda mediante oficio STHV-DMGT-5237 con fecha 9 de noviembre del 2015.

Por motivos del crecimiento demográfico se presume que el inmueble se inició a construirse a mediados del siglo XIX, siendo en un inicio una construcción de adobe con cubierta de teja, pero, con el transcurso del tiempo ha sufrido cambios y en la actualidad, ha predominado el hormigón armado como material principal.

Los primeros propietarios inician la construcción de una edificación aproximada de 40 m<sup>2</sup>, ubicada en la mitad del predio, como se puede ver en la primera etapa con características y sistema constructivo tradicional, en los cuales se utiliza el adobe para muros portantes y paredes divisorias de los espacios planteados, la cubierta se realiza con cerchas de madera y teja, dicha edificación sufrió deterioro por la falta de mantenimiento y el abandono por la presencia de una nueva edificación, por tal motivo en la actualidad ya no se cuenta con dicha construcción.

Transcurrido el tiempo, aproximadamente para el año de 1955 comienza la construcción de la edificación que actualmente se ubica en la calle Sucre, se utiliza el hormigón armado, y el sistema estructural poste-viga, consta de un subsuelo que actualmente tiene el uso de bodega, la edificación tardo varios años hasta culminar

con la construcción de todas las plantas existentes, dicha construcción se realizó sin planos ni permisos municipales, por tal motivo se puede evidenciar que los espacios propuestos no cumplen con los requisitos mínimos de confort para una unidad habitacional.

Entre el año 2014 y 2015 se procede a la construcción de una nueva edificación con frente a la calle Laurencio Silva, la cual no contaba con los permisos correspondientes y por tal motivo dicha construcción quedo inconclusa y actualmente se la tiene en estructura (columnas, vigas y losas).

El 17 de junio del 2015, mediante una denuncia suscrita por el señor Ramiro Analuisa, da como resultado una suspensión de obra de un área aproximada de 50 m<sup>2</sup> (Anexo 1), esta multa se emite el 23 de julio del 2015 (Anexo 2), por este motivo la Unidad de Bienes Inventariados y Turismo de la Agencia Metropolitana de Control de la Zona Centro inicia un proceso administrativo en contra del propietario.

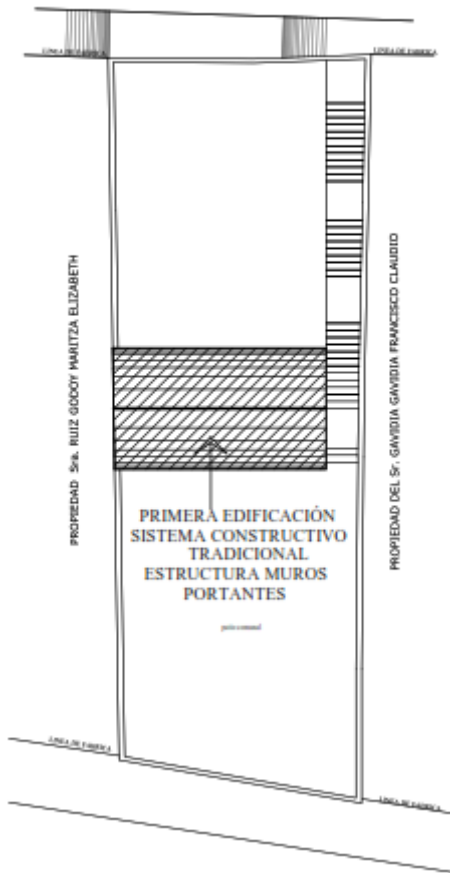
El 4 de septiembre del 2015 se emite la Licencia de Reconocimiento y Regularización de edificaciones existentes dentro de un régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito, N.º LMU 21-2015-18054-01, a pesar de que la edificación a la fecha mencionada se encontraba en proceso constructivo (Anexo 3).

El 12 de septiembre del 2014 se pide al departamento de Control Urbano realizar una inspección al predio en mención, el cual determina que se encuentra en proceso una construcción de aproximadamente 340 m<sup>2</sup> (Anexo 4).

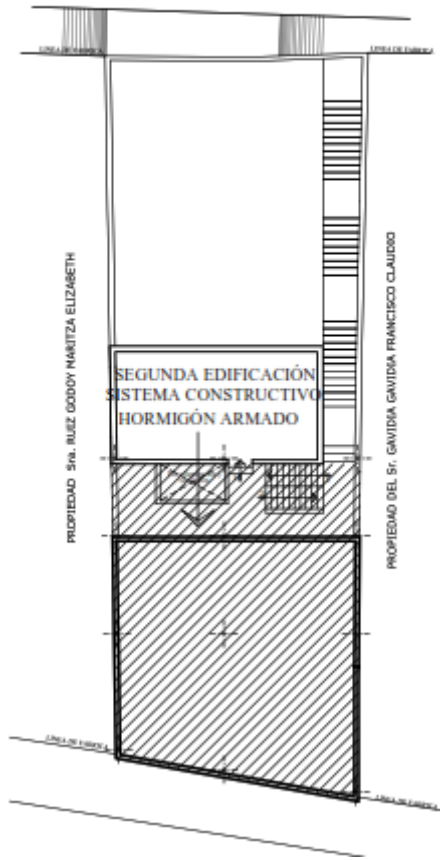
Por tal motivo se procede a revocar o declarar la nulidad de la Licencia de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes N.º LMU 21-2015-18054-01, de fecha 04-09-2015 (Anexo 5).

## **2. ESQUEMAS DE ETAPAS CONSTRUCTIVAS**

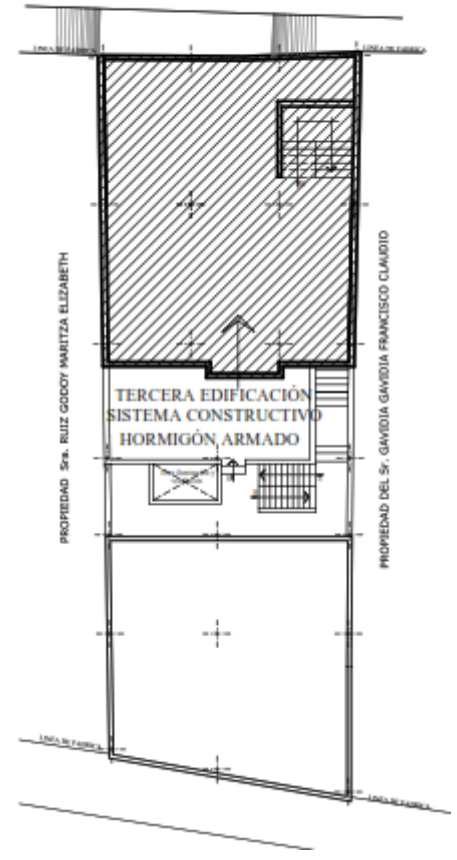
La edificación inicia con una construcción a dos aguas en medio del lote, posteriormente en una segunda etapa se elabora una ampliación hacia la calle Sucre, una vivienda de hormigón armado sin permisos previos, en una tercera etapa constructiva se derroca la vivienda central ya que estaba en ruinas y se procede con la ampliación hacia la calle Laurencio Silva, esta edificación es de hormigón armado, y en esta intervención inconclusa se da la suspensión de obra y los problemas antes mencionados. (Plano 1: Esquema etapas constructivas).



Primera Etapa



Segunda Etapa



Tercera Etapa

### 3. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

Actualmente la edificación consta de dos bloques constructivos:

Para poder apreciar el estado actual del edificio se adjunta el plano 2.1

Esquema estado actual L1 y 2.2 Esquema estado actual L2

El bloque 1 que es el más antiguo, tiene frente a la calle Sucre y posee subsuelo, planta baja y dos plantas altas, éste se encuentra totalmente construido, y en ciertas partes deteriorado, las patologías se explicaran en el siguiente segmento.

# BLOQUE 1

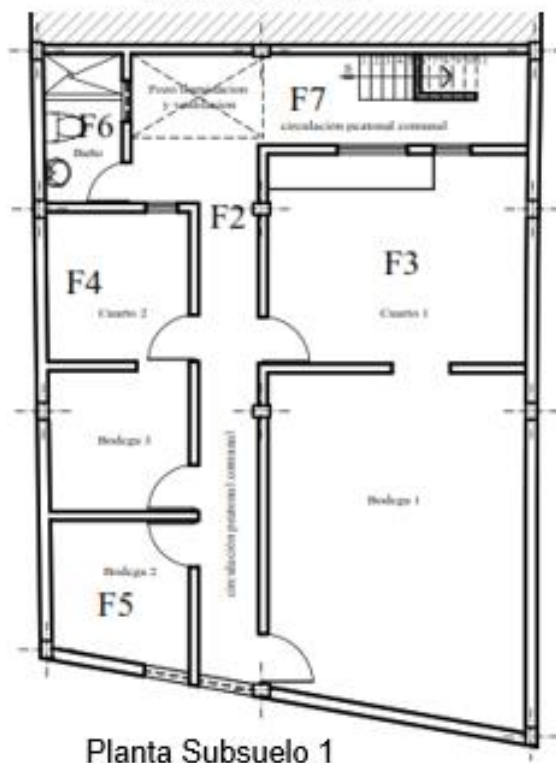
## FACHADA



Fachada Frontal Calle Sucre Foto # 1

El bloque 1 en la actualidad cuenta con una construcción estilo moderno, con losas de hormigón armado e incluso tiene una suite en la terraza que no se adapta con la arquitectura existente, ya que no posee cubierta tradicional y el bordillo de las ventanas es diferente.

## SUBSUELO



Planta Subsuelo 1

Las principales características negativas del subsuelo, es la falta de iluminación y ventilación, debido a que no posee ventanas y el ducto existente es muy pequeño para abastecer a todos los espacios, a su vez existen demasiadas divisiones con muros lo que ocasiona espacios oscuros, húmedos y poco ventilados, esto ocasiona eflorescencias salinas, desgaste en la madera y la oxidación del metal en barandillas



Circulación peatonal subsuelo  
Foto # 2



Cuarto 1 de bodega 1 Foto # 3



Bodega 2 Foto # 4



Bodega 3 Foto # 5



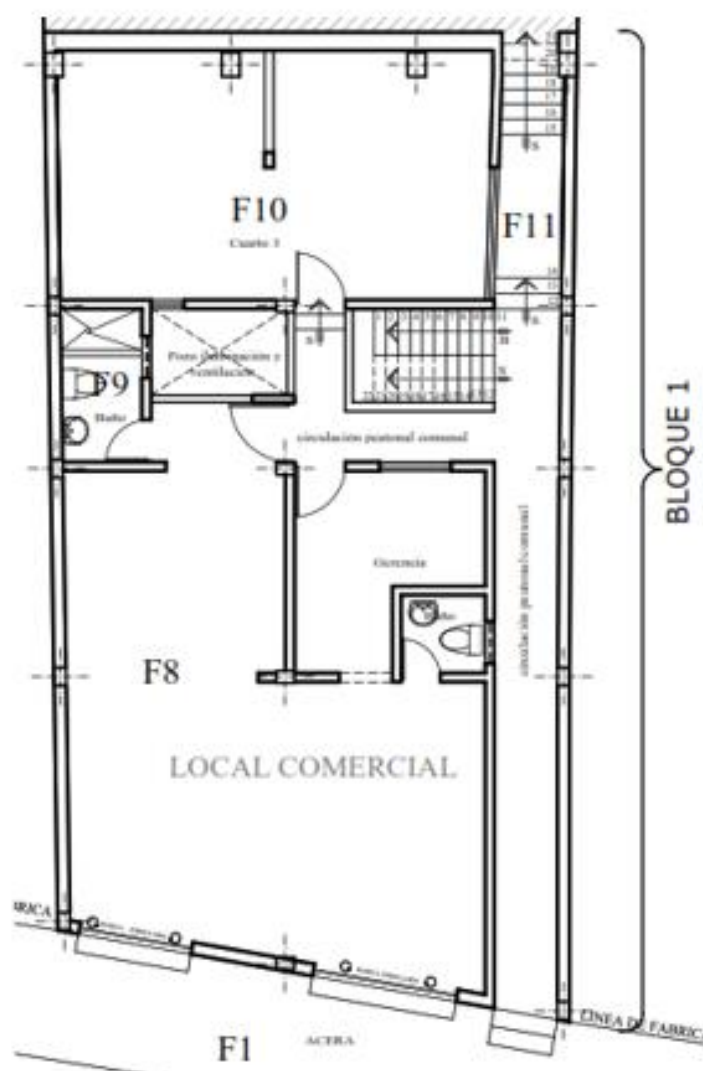
Baño subsuelo Foto # 6



Gradas Subsuelo Foto # 7

Actualmente la circulación Peatonal no cumple con normativa y genera espacios residuales que acumulan suciedad.

## PLANTA BAJA



Las principales características negativas del subsuelo, es la falta de iluminación y ventilación, debido a que no posee ventanas y el ducto existente es muy pequeño para abastecer a todos los espacios, a su vez existen demasiadas divisiones con muros lo que ocasiona espacios oscuros, húmedos y poco ventilados, esto ocasiona eflorescencias salinas, desgaste en la madera y la oxidación del metal en barandillas, por último el acceso al Local comercial y a la circulación se lo da mediante unas gradas que invaden la acera.



Local comercial 1 Foto # 8



Baño Local comercial 1 Foto # 9





Cuarto 4 foto # 10



Circulación peatonal comunal Foto # 11

## PLANTA ALTA 1



Las principales características negativas de la planta alta 1, es la circulación peatonal vertical, ya que esta circulación tiene una longitud ineficiente, adicional a ello se plantea seguir con el ducto de ventilación y mover el baño mejorando la distribución arquitectónica en el bloque 1, en la parte posterior se derroco la construcción existente para dar una nueva distribución arquitectónica al espacio existente de la Suite 2.



Baño Depto. No.1 1PA foto # 12



Cocina Depto. No.1 1PA foto # 13



Dormitorio 2 Depto. No.1 1PA foto # 14



Sala 2 Depto. No.1 1PA foto # 15



Dormitorio 2 Depto. No.1 1PA foto # 16

Actualmente la Suite 2 fue derrocada para proceder con la nueva edificación existente (foto 17)

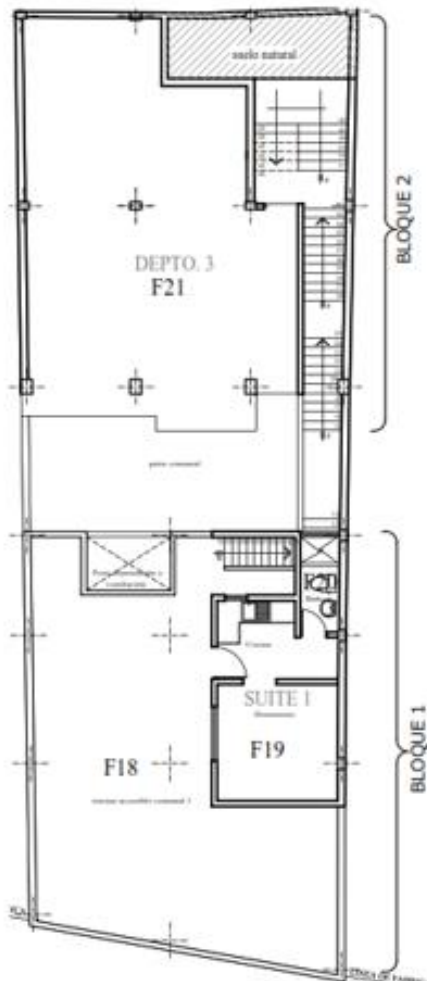


SUITE 2 - 1PA Foto # 17

El bloque 2 es la construcción más reciente, tiene frente a la calle Laurencio Silva, posee un subsuelo, planta baja y una planta alta, éste bloque se encuentra con una construcción en obra gris, en su mayoría la edificación se encuentra en vigas, columnas y losa.

## BLOQUE 2

### SUBSUELO



En este Nivel Se encuentra en el Bloque 1 la Cubierta que actualmente es una suite, y en el bloque 2 el departamento que se derroco para remodelarlo



Terraza accesible comunal  
1 Foto # 18



Dormitorio SUITE 2 - 2PA Foto # 19

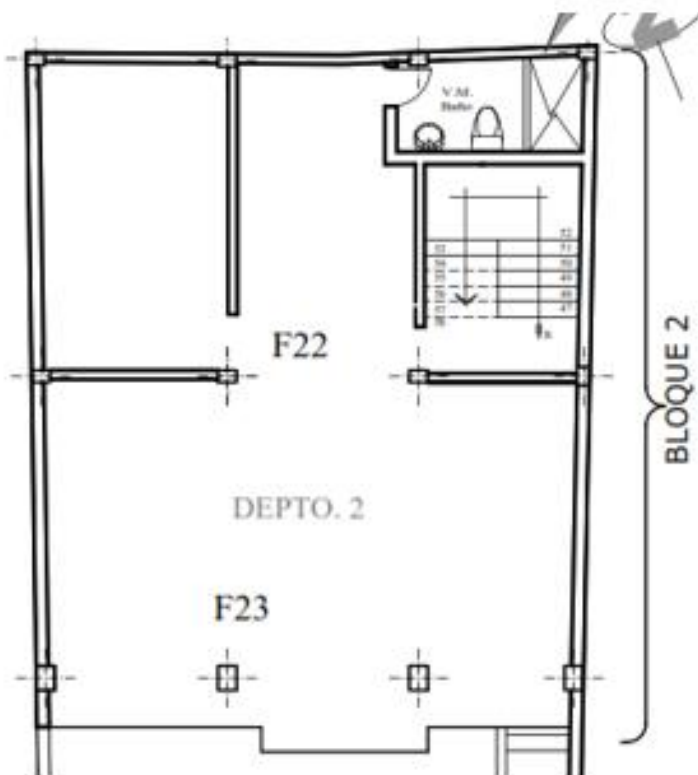


Baño SUITE 2 - 2PA foto # 20



DEPTO. N. 2 Foto # 21

## PLANTA BAJA



En este Nivel actualmente se encuentra en obra gris se planteaba remodelar la construcción existente con un diseño que cumpla con normativa y garantice la correcta iluminación y ventilación de los espacios existentes, predomina la materialidad de bloque y hormigón armado.

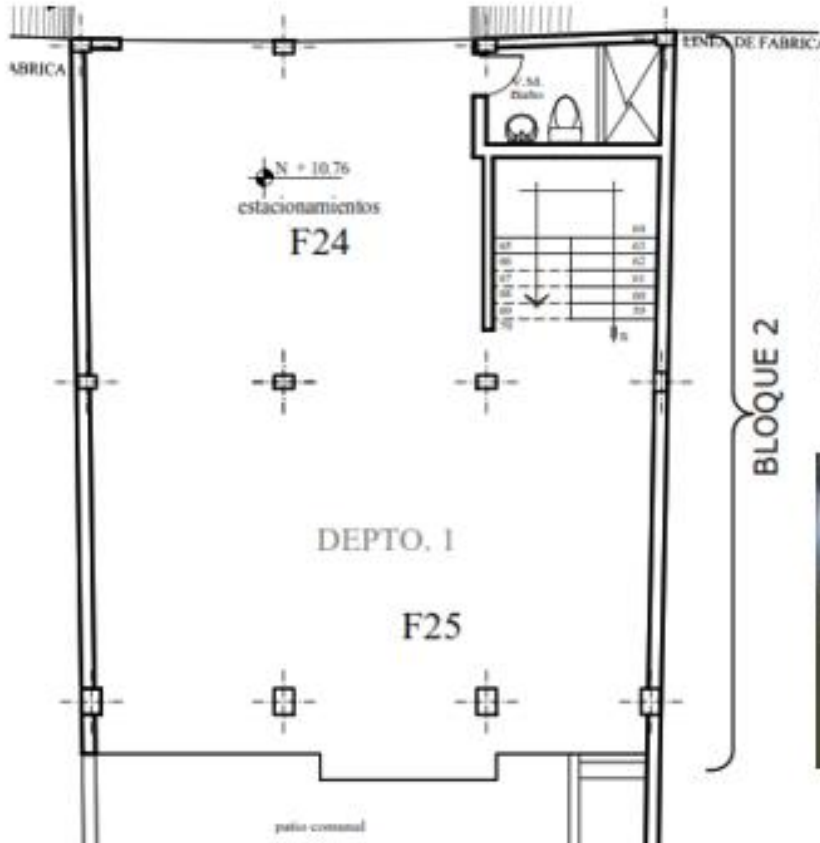


Dormitorio DEPTO N. 3. 1PA Foto # 22



Sala DEPTO. N. 3 Foto # 23

## PLANTA ALTA



Estacionamientos Foto # 24



DEPTO.. No. 4 1PA Foto # 25



Terraza accesible comunal 2 Foto # 27

Estado actual de la terraza del bloque 2, se pretende edificar un piso más de altura conservando las características arquitectónicas del sector.

## FACHADA



FACHADA NORTE Calle Laurencio Silva Foto # 28

## PERFILES



Perfil Calle Sucre Foto # 29



Perfil Calle Laurencio Silva Foto # 30

Se adjunta el Plano 3.1 Estado actual L1 y Plano 3.2 Estado actual L2 para la verificación técnica de áreas y espacios existentes de la edificación.

#### 4. PATOLOGÍAS EN LA EDIFICACIÓN

Al haber realizado una inspección con revelamiento fotográfico a la Residencia Manuel Chisaguano, se puede constatar la presencia de las patologías constructivas que se describen y analizan a continuación, con el fin de determinar una posible solución, para realizar obras de reparación de estas.

PATOLOGIA:		FISURAS	
Aberturas que se producen por acción mecánica. Menores a 1mm de profundidad. Son superficiales. Vivas: aumentan en el tiempo Muertas: no varían.			
CAUSAS	SISTEMA CONSTRUCTIVO AFECTADO	MATERIALES AFECTADOS	POSIBLE SOLUCIÓN
Acción mecánica. Retracción del mortero. Perdida de agua en el fraguado. Mala ejecución en la construcción.	Elementos estructurales Cierres verticales Paredes Cierres horizontales Pisos Losas	Enlucidos Pinturas Baldosas Revestimientos plásticos.	Reparación y enlucido. Mantenimiento.



**IMAGEN 01:** Fisura sobre cierres horizontales



**IMAGEN 02:** Fisura sobre paredes

\*Fotografías de ejemplo situadas en el Local en planta Baja del Bloque 1 (mejor explicación en la sección detalles de patologías por plantas.

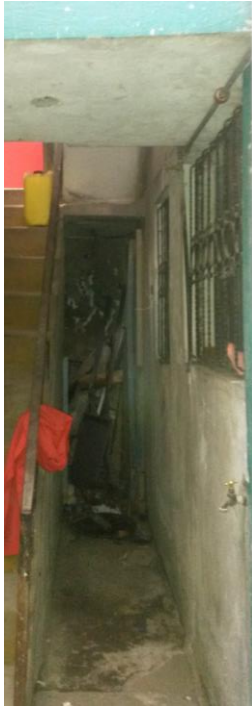
<b>PATOLOGIA:</b>		<b>EFLORESCENCIAS SALINAS</b>	
Las eflorescencias son unos polvillos blancos y secos resultantes de la precipitación y posterior cristalización de ciertas sales solubles en agua, que se depositan en superficies que han tenido humedad cuando ésta se seca y el líquido se evapora.			
<b>CAUSAS</b>	<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO AFECTADO</b>	<b>MATERIALES AFECTADOS</b>	<b>POSIBLE SOLUCIÓN</b>
Ausencia de ventilación. Presencia de humedad. Fugas de agua. Empozamiento de agua. Los materiales son porosos y contienen sales solubles. Problemas de condensación.	Elementos estructurales Cierres verticales Paredes Cierres horizontales Pisos Losas	Enlucidos Pinturas Revestimientos plásticos. Pavimentos. Ladrillos. Cerámica. Hormigón.	Buscar el origen de las sales y eliminar el foco de humedad. Reparación y enlucido. Mantenimiento Eliminarlas con agua a presión y un cepillo.



**IMAGEN 03:** Eflorescencias subsuelo (bloque 1) **IMAGEN 04:** Eflorescencias estacionamientos (planta baja bloque 2)

<b>PATOLOGIA:</b>		<b>CORROSIONES</b>	
Perdida de características físicas del metal por acción del oxígeno sobre él.			
<b>CAUSAS</b>	<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO AFECTADO</b>	<b>MATERIALES AFECTADOS</b>	<b>POSIBLE SOLUCIÓN</b>
Humedad Acción del tiempo Falta de mantenimiento	Puertas Barandales Perfiles de ventanas Rejas de Desagüe	Metal Aluminio	Eliminación de fuente humedad. Lijar las partes afectadas por el óxido para posteriormente aplicar pintura inoxidable.





**IMAGEN 05:** Corrosión en pasamanos y cubre ventanas



**IMAGEN 06:** Corrosión en puertas

\*Fotografías de ejemplo, subsuelo bloque 1

<b>PATOLOGIA:</b>		<b>DISGREGACION GRANULAR</b>	
<p>Envejecimiento del aglomerante.            Ausencia, desprendimientos en mampostería y muros.            Perdida de cohesión entre los granos. (hormigón)            Perdida de materiales.</p>			
<b>CAUSAS</b>	<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO AFECTADO</b>	<b>MATERIALES AFECTADOS</b>	<b>POSIBLE SOLUCIÓN</b>
<p>Acción del tiempo            Agentes atmosféricos que erosionan al material.            Acción mecánica.            Humedad.</p>	<p>Cierres Verticales            Paredes            Cierres Horizontales            Losas            Gradas            Mamposterías            Elementos estructurales.            Muros.</p>	<p>Ladrillo            Aglomerante            Enlucido            Pintura            Hormigón</p>	<p>Relleno o            reemplazo de dichos materiales</p>



**IMAGEN 07:** Disgregación hormigón gradas. **IMAGEN 08:** Disgregación enlucidos (bloque 2)

<b>PATOLOGIA:</b>		<b>PELICULA Y MOTEADO</b>	
Capa de origen biológico Espesor menor a 1 mm			
<b>CAUSAS</b>	<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO AFECTADO</b>	<b>MATERIALES AFECTADOS</b>	<b>POSIBLE SOLUCIÓN</b>
Humedad Acción del tiempo Falta de mantenimiento Desuso la de edificación	Cierres Horizontales Losas Pavimentos	Elementos Estructurales Aglomerante Enlucido Pintura	Eliminación de fuente humedad Limpieza y mantenimiento del mismo



**IMAGEN 09:** Capa biológica sobre losas (bloque 1) **IMAGEN 10:** Capa biológica sobre losas (bloque 2)

<b>PATOLOGIA:</b>		<b>DETERIORO DE LA MADERA</b>	
Acción del tiempo Humedad			
<b>CAUSAS</b>	<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO AFECTADO</b>	<b>MATERIALES AFECTADOS</b>	<b>POSIBLE SOLUCIÓN</b>
Acción del tiempo Agentes atmosféricos que erosionan al material.	Cierres Verticales Paredes Cierres Horizontales Losas	Ladrillo Aglomerante Enlucido Pintura	Relleno o reemplazo de dichos materiales



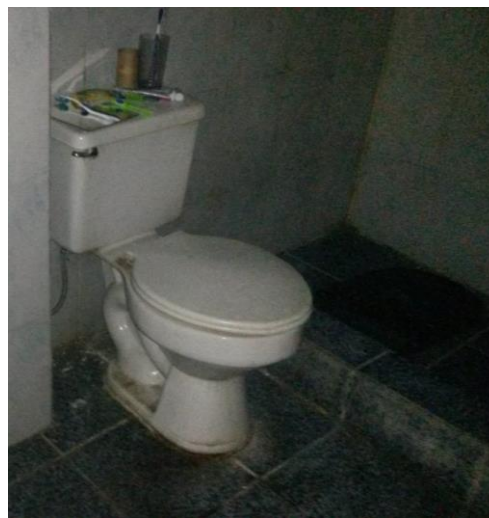
**IMAGEN 11:** Puertas de madera subsuelo



**IMAGEN 12:** Puerta en mal estado

\*Fotografías de ejemplo, subsuelo 1 bloque 1

PATOLOGIA:	ACUMULACION DE SUCIEDAD		
Acumulación de capa de suciedad sobre superficies de los materiales en general. Manchas de colores que aparecen en un material por agentes atmosféricos y/o bióticos.			
CAUSAS	SISTEMA CONSTRUCTIVO AFECTADO	MATERIALES AFECTADOS	POSIBLE SOLUCIÓN
Falta de mantenimiento Abandono del mismo. Humedad ya sea por infiltración o capilaridad.	Elementos Estructurales Cierres Verticales Paredes Cierres Horizontales Pisos Losas	Todas las superficies de los materiales	Limpieza y mantenimiento de las superficies. Eliminación de fuente de humedad Eliminación de capa cromática



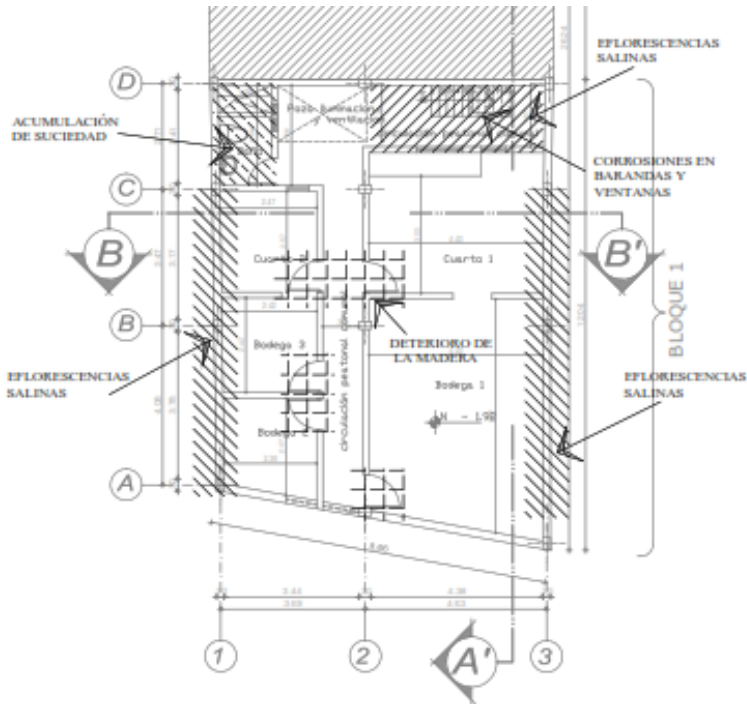
**IMAGEN 13:** Baño local (bloque 1) **IMAGEN 14:** Baño subsuelo (bloque 1)



**IMAGEN 15:** Cuarto 3 bloque 1

## 4.1 DETALLE POR PLANTAS DE LAS PATOLOGIAS

Para este análisis se utiliza los planos Adjuntos: Plano 4.1 Patologías L1 y Plano 4.2 Patologías L2.



### SUBSUELO 1 BLOQUE 1

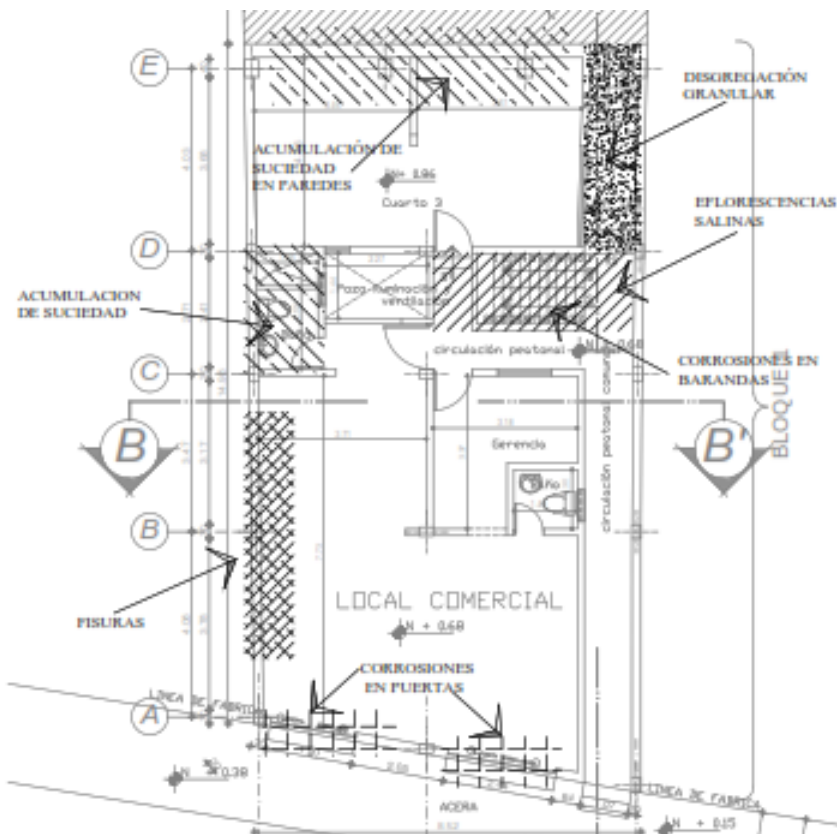
En el subsuelo 1 existen las siguientes patologías:

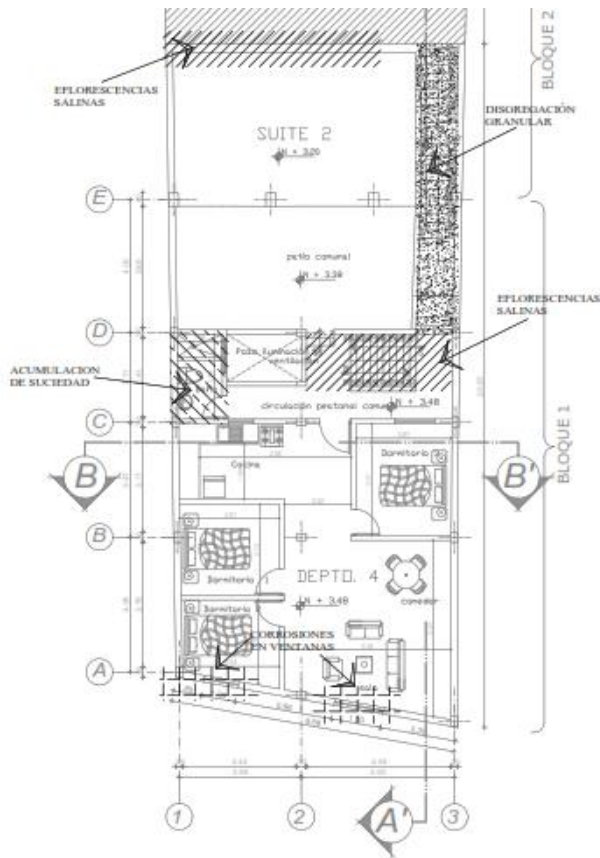
1. Acumulación de suciedad en baños.
2. Eflorescencias salinas en las paredes a causa de la humedad.
3. Deterioro de madera en puertas.

### PLANTA BAJA BLOQUE 1

En la planta baja existen las siguientes patologías:

1. Acumulación de suciedad en baños.
2. Eflorescencias salinas. En los muros de las gradas.
3. Fisuras en las paredes.
4. Corrosión del metal en barandas de las gradas y puertas.
5. Disgregación Granular en las gradas.

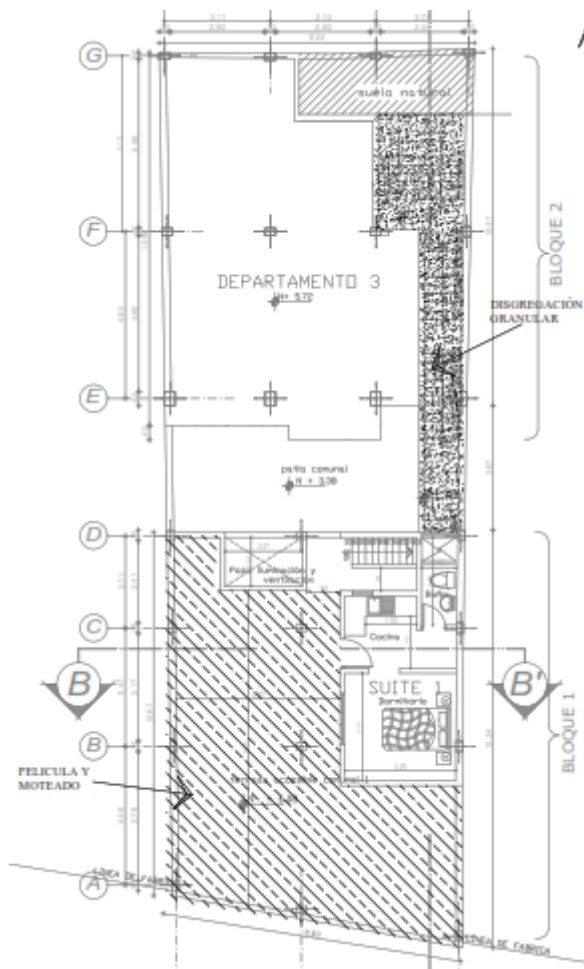




### PRIMERA PLANTA ALTA BLOQUE 1 – SUBSUELO 3 BLOQUE 2

En la planta detallada en la imagen se observan las siguientes patologías:

1. Acumulación de suciedad en baños.
2. Eflorescencias salinas. En los muros de las gradas del bloque 1 y en el muro de contención del subsuelo 3 – bloque 2.
3. Disgregación Granular en las gradas.
4. Corrosión del metal en barandas de las gradas y puertas.



### SEGUNDA PLANTA ALTA BLOQUE 1 – SUBSUELO 2 BLOQUE 2

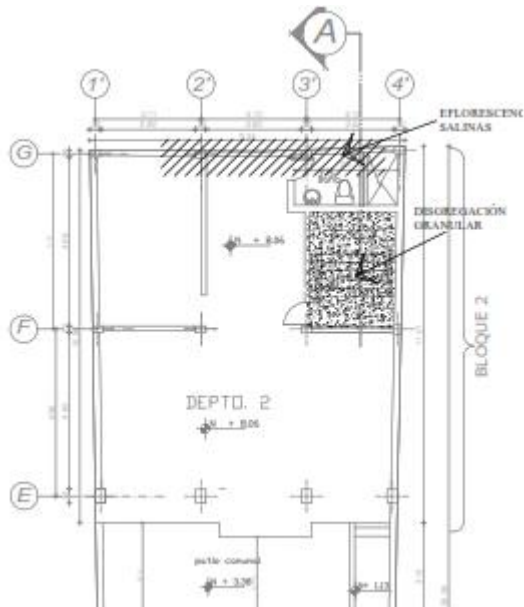
En la planta detallada en la imagen se observan las siguientes patologías:

1. Película y Moteado en la terraza accesible del bloque 1, debido a los microorganismos que se generan por los factores de humedad.
2. Disgregación granular en el hormigón de las gradas del bloque 2

## SUBSUELO 1 BLOQUE 2

En la planta subsuelo 1 del bloque 2 existen las siguientes patologías:

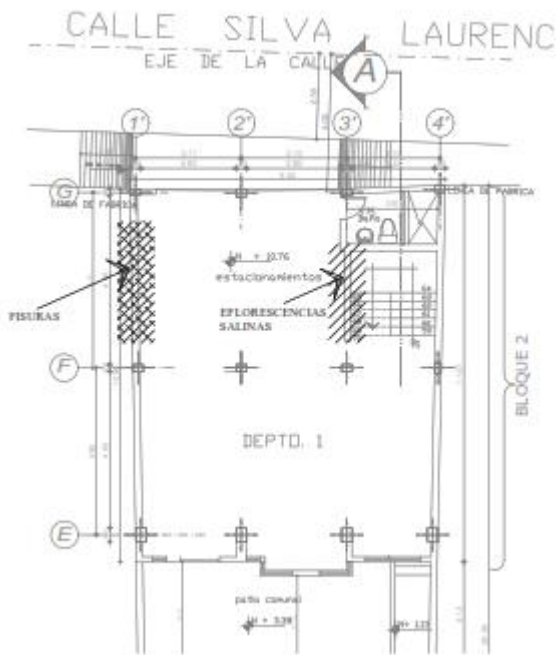
1. Disgregación Granular en las Gradas de hormigón.
2. Eflorescencias salinas por humedad en el muro de contención que limita con la calle Silva Laurencio



## PLANTA BAJA BLOQUE 2

En la planta baja del bloque 2 existen las siguientes patologías:

3. Fisuras en el muro del lindero.
4. Eflorescencias salinas por humedad en el muro de la grada.



---

ARQ. JORGE GABRIEL CHISAGUANO TERCERO  
C.I. 1715109987  
SENECYT 1005-12-1110150  
Celular: 0998669757  
Correo: arjchiter@hotmail.com



**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL  
FORMULARIO PARA RECEPCIÓN DE DENUNCIAS**

Día: 17	Mes: 06	Año: 2015
---------	---------	-----------

**Datos del denunciante:**

*(Para acceder a información del caso)*

Nombres Romero Anabela

Dirección calles y numeración Silva E 3 140-141 y Indora

Parroquia San Marcos Sector San Marcos Barrio San Marcos

Teléfono(s) 2 950 327 E-mail \_\_\_\_\_

**Firma denunciante:**

FIRMA: [Firma manuscrita]

C.I.: 0772074803

*Requisitos mínimos que debe contener la denuncia razonada y sustentada para mejor atención al usuario (Ordenanza Metropolitana 321, art. 19, Incisos tercero y cuarto)*

- 1.- Nombres completos del denunciante (IDENTIFICACION DE LA PERSONA)
- 2.- Número de cédula de ciudadanía
- 3.- Croquis de ubicación con puntos de referencia
- 4.- Datos de contacto: número telefónicos, correo electrónico
- 5.- Firma del denunciante
- 6.- Fotografías impresas del lugar de la supuesta infracción

**Datos del denunciado o edificación:**

Nombres Manuel Chisaguano

Dirección exacta de la denuncia (parroquia, sector, barrio, nomenclatura de calle y edificación, referencia física cercana)

Dirección calles y numeración Laurencio Silva E 3-140

Parroquia \_\_\_\_\_ Sector \_\_\_\_\_ Barrio \_\_\_\_\_

Teléfono(s) \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

82



*Des. Sumar Lora*  
*22/06/2015*

2

UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE  
CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO No. 2  
ZONA CENTRO

**QUITO**  
AGENCIA METROPOLITANA  
DE CONTROL AMC

REFERENCIA DENUNCIA

Oficio No. 363-2015-UDCCL-ZC2  
Quito D.M., 17 de Junio del 2015

Ingeniero.  
Santiago Rios P.  
RESPONSABLE DE CONTROL URBANO  
Presente.-

De mi consideración.-

Adjunto al presente, se servirá encontrar copia de la denuncia suscrita por el señor Ramiro Analuisa en contra del señor Manuel Chisaguano, a fin de que el Departamento de Control Urbano a su cargo levante el Informe Técnico correspondiente, de conformidad a las ordenanzas metropolitanas vigentes y proceder conforme a derecho corresponda.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente

*[Firma]*  
Dra. Nelly Herrera O.  
INSTRUCTORA DE LA UNIDAD DESCONCENTRADA DE CONTROL EN MATERIA DE  
CONSTRUCCIONES Y LICENCIAMIENTO  
ZONA CENTRO 2  
/ET

Adjunto: Copia de la denuncia en 1 fojas útil

ADMINISTRACIÓN
CENTRO
CONTROL URBANO
FECHA: 22 JUN. 2015
Nº: 09417
HECHO POR: <i>[Firma]</i>

Chile Oe3-17 y Guayaquil

3X: 3952-300 ext. 16609

www.agenciadecontrol.quito.gob.ec

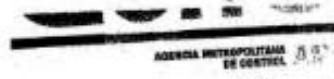
**DENUNCIAS**  
1800 500 900

83

(foto en)

Manuel Fernando Chisaguano  
Chisaguano

Seguros

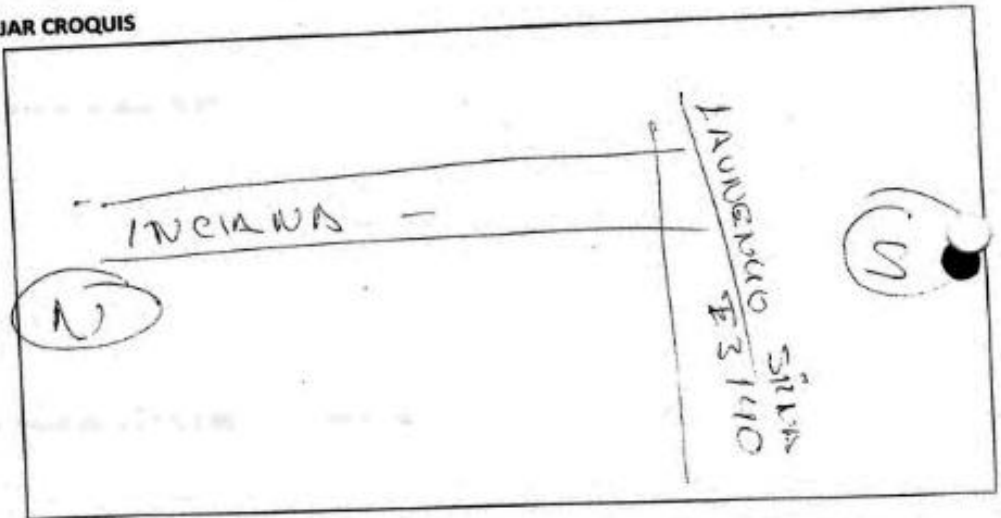


2010-07-18

SEÑALE CON UNA X EL TEMA DE LA DENUNCIA

1.	Construcciones ilegales, sin permisos, sin medidas de seguridad y/o normas técnicas	
2.	Ocupación de espacio público con equipos, materiales y/o escombros	
3.	Excavar creando inestabilidad y riesgo a predios colindantes	
4.	Edificar sin respetar retiros determinados en la zonificación respectiva	
5.	Adosar sin contar con autorización de terceros	
6.	Realizar adecuaciones y/o remodelaciones sin permisos (LMU20 Simplificada, máximo 40 m2)	
7.	Locales comerciales sin licencia de funcionamiento (LUAE, licencia única de actividad económica)	
8.	Uso indebido y/o daños al espacio público	
9.	Venta y consumo de bebidas alcohólicas en espacio público	
10.	Mal mantenimiento de fachadas	
11.	Sacar la basura fuera de horarios establecidos por el municipio	Horario según sector:
12.	Maltrato y/o mala tenencia de mascotas	
13.	Mordedura y/o ataque de perros agresivos	
14.	Criaderos de aves de corral, chancheras y/o animales de pastoreo	
15.	Publicidad exterior sin los debidos permisos	
16.	Instalación de antenas y/o bases celulares sin permisos	
17.	Maltrato animal	

DIBUJAR CROQUIS



Casos que no se puede atender por NO ser competencia de la Agencia Metropolitana de Control.  
- linderos | servidumbres | humedades ni filtraciones

El Sol N39-188 y El Universo.

BX: 3952-300 ext. 28206

www.agenciadecontrol.quito.gob.ec

DENUNCI  
1800 500

0004415

DESPACHADO 23 JUL 2015



ADMINISTRACIÓN ZONA CENTRO – MANUELA SAENZ  
COORDINACION DE CONTROL ZONAL  
INFORME TÉCNICO DE CONSTRUCCIONES

Ref. Oficio N° 363-2015-UDCCL-ZC2

DOCTOR  
MARCO BARRAGAN  
INSTRUCTOR METROPOLITANO  
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Sector: Centro Histórico  
Barrio: San Marcos  
Dirección: Calle Laurencio Silva E3-140

Propietario	CHISAGUANO CHISAGUANO MANUEL
Cédula de Identidad	1710104959
Predio	18054
Clave Catastral	20101-07-013

**1. Informe Técnico**

Se realizó la inspección técnica al predio del señor CHISAGUANO CHISAGUANO MANUE y se comprobó que está realizando una construcción en una área aproximada de 50 m2, lo que representa un multa de (Fórmula: 50 x \$318 UDS x 0,0004 x 50 m<sup>2</sup>)= \$354. No presenta los permisos emitidos por la Comisión de Áreas Históricas.

Por tal motivo se recomienda que la Unidad de Bienes Inventariados solicite los permisos pertinentes para este tipo de intervenciones, tomando en cuenta que es un predio registrado en el inventario de Áreas Históricas de Quito y en el caso de no justificar la intervención realizada se solicita actúe de acuerdo a lo que determina la Ordenanza 260 y el Art. 397 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Se adjunta fotografías

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente:  
  
Ing. Santiago Ríos B.  
RESPONSABLE DE CONTROL URBANO  
23/07/2015

Arg. Susana Noreña Galindo  
INGENIERA DE CONTROL URBANO  
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL  
CONSTRUCCIONES MANUELA SAENZ 1

Número de Trámite: 2015-07-28 14h33  
Fecha de ingreso: 2015-07-28  
Número de Fojas: 2  
Responsable: Sumilla:

Dirección: Chile 0e3-17 y Guayaquil - Teléfono: 3952-300

84 1

7

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**  
ALCALDÍA

- 4 AGO 2015  
: 3689

Quito,

Oficio STHV-JP-  
Referencia: GDOC- 2015-120829  
Certificado de Inventario  
Predio N° 18054

Señor  
Manuel Chisaguano  
Presente  
De mi consideración:

En atención al Oficio s/n, ingresado a esta Secretaría con fecha 17 de julio de 2015, solicitando se emita una certificación de predio inventariado y un informe técnico del predio No. 18054 con clave catastral 20101-07-013 ubicado en la parroquia Centro Histórico, barrio San Marcos para aplicar a la "Ordenanza Metropolitana de Reconocimiento y Regularización de edificaciones existentes en el Distrito Metropolitano de Quito", se establece lo siguiente:

1. DESCRIPCIÓN GENERAL:

PREDIO No : 18054  
CLAVE CATASTRAL: 20101-07-013  
BARRIO : San Marcos  
PARROQUIA : Centro Histórico  
PROPIETARIO : Chisaguano  
ZONIFICACIÓN : H2 (D203H-70)  
CATALOGACIÓN : Inventario Continuo – Catalogación Negativa

2. SITUACIÓN ACTUAL: En el predio de 221 m2 se implanta una edificación de dos plantas con un área construida total de 115.00 m2 de acuerdo al IRM vigente. La edificación no tiene retiro en la parte frontal y lateral de los linderos, la cubierta de la edificación es plana, con una altura máxima de 6.00 m.

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	ENTORNO	EDIFICACIÓN	CUMPLE
Altura (Zonificación H2(D203-70) 3 PISOS	CONSOLIDADO	2 PISO	SI
Cubiertas (mayoría cubiertas planas en entorno)		PLANAS	SI
Volado		CON VOLADOS (menores a 60 cm.)	SI
Proporción de vanos y muros hacia la vía pública		DE ACUERDO A ENTORNO	SI

9  
88

3. SITUACIÓN DEL ENTORNO: Consolidado

4. INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO: Si se integra porque respeta la altura predominante y las características morfológicas del sector.

Por lo anotado, debido a que las edificaciones se integran al entorno, y se implantan en un inmueble que no cuenta con catalogación Absoluta o Parcial; esta Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite INFORME FAVORABLE, solicitándole que realice el pedido de delimitación de zonificación en esta Secretaría, para que se continúe con el respectivo trámite de reconocimiento y regularización de las edificaciones implantadas en el predio No. 18054 con clave catastral 20101-07-013 ubicado en la parroquia Centro Histórico, barrio San Marcos, con la siguiente recomendación:

- Para cualquier intervención futura se deberá aprobar el proyecto en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana No. 260 y respetando las características de habitabilidad determinadas por la normativa metropolitana vigente.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón  
Director Metropolitano de Gestión Territorial  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj. Documentación

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por	Miriam Ortiz	2015-07-30	
Revisado por	Angélica Arias	2015-07-30	

LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

INFORMACIÓN BÁSICA

100 DATOS DEL PROPIETARIO	
101 Nombre del Propietario	Chisaguano Chisaguano Manuel
102 C. C. o pasaporte	1710104959
103 Dirección actual	Centro Histórico, San Marcos
104 Teléfono (a)	3018912
105 Celular	96869757
106 E-mail	manuelchisaguano@hotmail.com



IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN	
107 Nombre de la Edificación	Residencia Manuel Chisaguano
108 Número de Predio	18054
109 Clave Catastral	2010107013
110 Parroquia	Centro Histórico
111 Barrio / Urbanización	San Marcos
112 Calle principal	Av. Antonio José de Sucre
113 Nomenclatura	2292

TIPO DE INICIATIVA	
114 Municipal (brigada)	114-Cód. barrial
115 Ciudadana (usuario)	<input checked="" type="checkbox"/>

TIPO DE RECONOCIMIENTO	
116 Edificación Existente no autorizada	<input checked="" type="checkbox"/>
117 Ampliación adicional a edificación autorizada	
118 Modificación sobre edificación autorizada	

CERTIFICADO DE CONFORMIDAD OBTENIDO EN EL LICENCIAMIENTO

NÚMERO	FECHA
LMU 21-2015-18054-01	04 de septiembre de 2015

CÁLCULO DEL VALOR A PAGAR POR LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES (Art. 13- Ord 0434 - 32 de septiembre de 2013)

VLR (valor LMU 21)	=	VR (Área bruta a reconocer)	x	C (costo m2 A/VA)	x	F (factor diferencial)
1333.96	=	664.08	x	65.00	x	0.53

VIGENCIA

Ordenanza 0434 - Artículo 3.- Vigencia.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de dos años, sin perjuicio de la culminación de los procesos que bajo la vigencia de ella se hubieren iniciado y de lo preceptuado en la Disposición Transitoria Tercera de la presente ordenanza.

DECLARACION

Yo Chisaguano Chisaguano Manuel portador de la C.I./C.C. 11710104959 propietario del predio No 18054 Responsable de la edificación Residencia Manuel Chisaguano declaro: Que la construcción no se encuentra inmersa en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 2 de la Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes; que el propietario asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la edificación, sin responsabilidad alguna para el Municipio, conforme al artículo 12 de la ordenanza 0434; y que se sujeta a pagar el valor fijado de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 13 de dicha Ordenanza.

Firman en constancia de la aceptación de lo descrito:

Fecha, 04 de septiembre de 2015

Nombre: Chisaguano Chisaguano Manuel  
C.I./C.C. Nº: 1710104959



ESPACIO RESERVADO PARA EL M.O.M.O.

*Adriana Stredes*

ADMINISTRACION ZONAL Mercedes Sáenz Arq Adriana Jiménez Lara

**DATOS TÉCNICOS DE LA EDIFICACION EXISTENTE:**

ESPECIFICACIONES	
321	Área Inicialmente lograda por el terreno
322	Área del terreno en las escaleras
323	Área P. plano
324	Área Escaleras
325	Área Estacionamiento escaleras
326	Área Estacionamiento visitas

USOS	NP US	Área Bruta
331	Vivienda	7,00
332	Locales Comerciales	1,00
333	Oficinas/Compartorios	
334	Bodegas comerciales	
335	Industria	
336	Bodegas Vivienda	Planta Baja
337		Escaleras
338	Equipamientos	1,00
339	Estacionamientos	2,00
311	Otros	
312		
313		
<b>TOTAL AREA BRUTA TOTAL</b>		<b>84,08</b>

**ÁREAS Y ESPECIFICACIONES DE LA EDIFICACION EXISTENTE:**

ÁREAS AUTORIZADAS	ÁREAS A RECONOCER	ÁREAS TOTALES
401	Área Bruta de construcción	84,08
402	Áreas Abiertas excluidas	9,36
403	Áreas Construidas Comunes	81,23
404	Áreas Abiertas Comunes	203,00
405	Área Usd P. Bajo	185,13
406	Área Usd Total	875,83
407	Área No Computable	101,83
408	COS P. Bajo %	76,80%
409	COS Total %	847,30%

**CONDICIONES DE HABITABILIDAD:**

SERVICIOS BÁSICOS	SI	NO
501	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
502	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
503	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
504	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

EDIFICACION	SI	NO	N/A
601	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
602	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
603	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
604	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
605	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

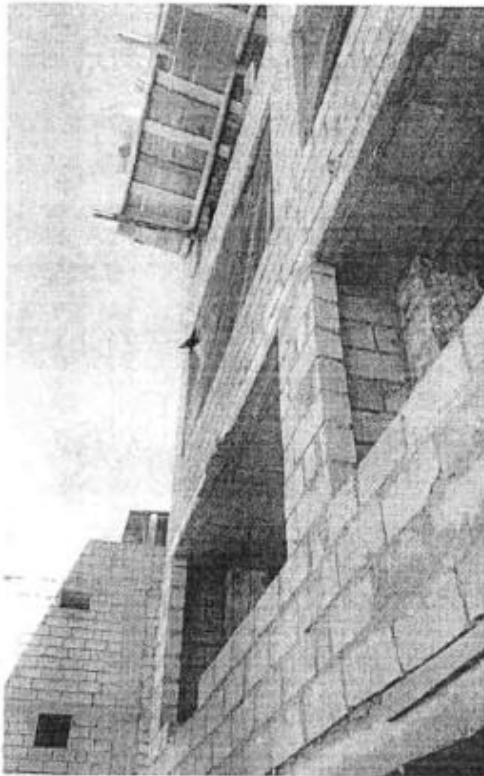
**CONSTRUCCION EXISTENTE:**

SISTEMA CONSTRUCTIVO (escoja sólo 1 opción):	
601	Adobe
602	Tijera
603	1 piso
604	Industria
605	Industria portante o otro similar
606	Mixto entre las anteriores
607	1 a 2 pisos de hormigón, mampostería: bloques, ladrillo
608	Madera
609	plac*
610	Acero
611	Prefabricados con refuerzo de acero
612	Mixto entre las anteriores
613	3 a 6 pisos de hormigón, mampostería: bloques, ladrillo
614	plac*
615	Acero
616	Mixto entre las anteriores
617	de más
618	Todos los sistemas constructivos
619	No contemplado en ninguno de los casos

\* Espacios cubiertos adicionales al lograda por ser considerados como un piso como un piso adicional.  
 \*\* Debe tener lomo entre ejes estructurales de máximo 3 metros y altura de entrepiso de máximo 3 metros.

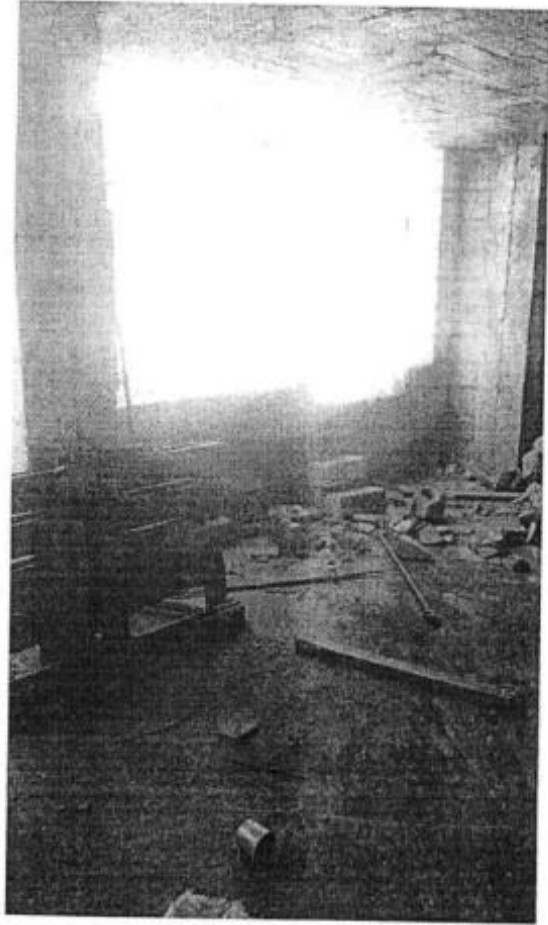
**OBSERVACIONES**

**ESPACIO RESERVADO PARA EL M.D.M.O.**  
 Los requisitos documentales sobre la Edificación Existente FUERON REVISADOS por el PROFESIONAL REVISOR, CUMPLE con las Normas Administrativas estipuladas en las Ordenanzas S&B; en consecuencia se emite el presente CERTIFICADO DE CONFORMIDAD.





A



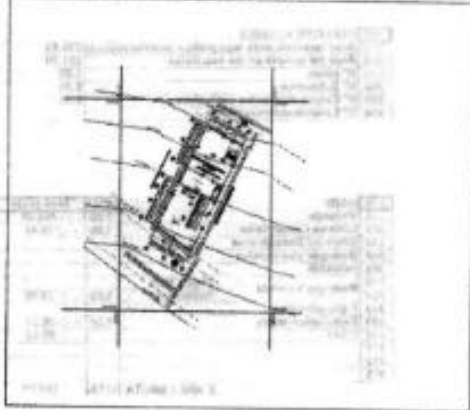
85

**LMU - 21**  
**LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**INFORMACIÓN BÁSICA**

<b>100 DATOS DEL PROPIETARIO</b>	
101 Nombre del Propietario	Chisaguano Chisaguano Manuel
102 C. C. o pasaporte	1710104989
103 Dirección actual	Centro Historico, San Marcos
104 Teléfono (s)	3018913
105 Celular	909950737
106 E - mail	manuelchisaguano@hotmail.com

**UBICACIÓN GEORREFERENCIADA DEL LOTE**



<b>IDENTIFICACIÓN PREDIAL - UBICACIÓN</b>	
107 Nombre de la Edificación	Residencia Manuel Chisaguano
108 Número de Predio	18054
109 Clave Catastral	201010013
110 Parroquia	Centro Historico
111 Barrio / Urbanización	San Marcos
112 Calle principal	Av. Antonio Jose de Sucre
113 Nomenclatura	5392

<b>TIPO DE INICIATIVA</b>	
114 Municipal (brigada)	114-J Cód. barrio
115 Ciudadana (usuario)	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>TIPO DE RECONOCIMIENTO</b>	
116 Edificación Existente no autorizada	<input checked="" type="checkbox"/>
117 Ampliación adicional a edificación autorizada	
118 Modificación sobre edificación autorizada	

**CERTIFICADO DE CONFORMIDAD OBTENIDO EN EL LICENCIAMIENTO**

<b>NUMERO</b>	<b>FECHA</b>
LMU 21-2015-18054-01	04 de septiembre de 2015

**CÁLCULO DEL VALOR A PAGAR POR LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES (Art. 13- Ord 0434 - 23 de septiembre de 2013)**

<b>VLR (valor LMU 21)</b>	<b>=</b>	<b>LB (área bruta a reconocer)</b>	<b>x</b>	<b>C (costo m<sup>2</sup> A/VA)</b>	<b>x</b>	<b>F (factor diferencial)</b>
1333.96	=	664.08	x	85.00	x	0.03

**VIGENCIA**

Ordenanza 0434 - Artículo 3.- Vigencia.- Esta ordenanza tendrá una vigencia de dos años, sin perjuicio de la subsistencia de los procesos que bajo la vigencia de ella se hubieran iniciado y de lo preceptuado en la Disposición Transitoria Tercera de la presente ordenanza.

**DECLARACION**

Yo Chisaguano Chisaguano Manuel portador de la C.I./C.C. 1710104989 propietario del predio No 18054 Responsable de la edifica Residencia Manuel Chisaguano declaro: Que la construcción no se encuentra inscrita en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 2 de la Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes; que el propietario asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la edificación, sin responsabilidad alguna para el Municipio, conforme el artículo 12 de la ordenanza 0434; y que se sujeta a pagar el valor fijado de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 13 de dicha Ordenanza.

Firmen en constancia de la aceptación de lo descrito:

Fecha, el 04 de septiembre de 2015

Nombre: Chisaguano Chisaguano Manuel  
 C.I./C.C. N°: 1710104989



ESPACIO RESERVADO PARA EL M.D.M.O.

**ADRIANA STREDE**

ADMINISTRACION ZONAL Manuela Sáenz Arq Adriana Jiménez Lara

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL**



El presente documento es una copia de la información registrada en el Sistema de Información Geográfica y Catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Fecha de actualización: 2015-10-01

**DATOS TÉCNICOS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

300 ESPECIFICACIONES		
301	Área levantamiento topográfico georeferenciado	221.89
302	Área del terreno en los sectores	221.89
303	Nº parcelas	1.00
304	Nº Subsectores	3.00
305	Nº Establecimientos existentes	3.00
306	Nº Establecimiento vigentes	

300 USOS		Nº SI	Área Bruta
301	Vivienda		85.00
302	Locales Comerciales	1.00	74.47
303	Edificios Escolares		
304	Edificios Industriales		
305	Edificios Públicos		
306	Edificios Religiosos		
307	Edificios de Servicios	1.00	31.79
308	Edificios de Servicios		
309	Edificios de Servicios	2.00	26.23
310	Otros		85.00
311			
312			
313			
314			
Σ AREA BRUTA TOTAL			242.49

**ÁREAS Y ESPECIFICACIONES DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

300 ÁREAS Y ESPECIFICACIONES DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE			
301	ÁREAS AUTORIZADAS	ÁREAS A RECONOCER	ÁREAS TOTALES
301	Áreas Brutas de construcción	242.49	242.49
302	Áreas Abiertas existentes	8.36	8.36
303	Áreas Construidas Calculadas	81.23	81.23
304	Áreas Abiertas Calculadas	303.03	303.03
305	Área Usd P. Bajo	186.13	186.13
306	Área Usd Total	276.26	276.26
307	Área No Construida	101.82	101.82
308	COB P. Bajo %	79.89%	79.89%
309	COB Total %	247.98%	247.98%

**CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

300 SERVICIOS BÁSICOS		SI	NO
301	Agua potable	X	
302	Gasolina eléctrica	X	
303	Sistema Evacuación Aguas Residuales	X	

300 EDIFICACIÓN		SI	NO	NA
301	Cubierta terminada	X		
302	Baño terminado	X		
303	Ventanas Externas	X		
304	Puertas Externas	X		

**CONSTRUCCIÓN EXISTENTE**

300 SISTEMA CONSTRUCTIVO (sección sólo 1 espesor)		
301	Adobe	
302	Tegol	
303	1 piso	
304	1 piso	
305	1 piso	
306	1 + 2	
307	1 + 2	
308	1 + 2	
309	1 + 2	
310	1 + 2	
311	3 + 5	X
312	3 + 5	
313	3 + 5	
314	3 + 5	
315	3 + 5	
316	3 + 5	
317	3 + 5	
318	3 + 5	
319	3 + 5	
320	3 + 5	
321	3 + 5	
322	3 + 5	
323	3 + 5	
324	3 + 5	
325	3 + 5	
326	3 + 5	
327	3 + 5	
328	3 + 5	
329	3 + 5	
330	3 + 5	
331	3 + 5	
332	3 + 5	
333	3 + 5	
334	3 + 5	
335	3 + 5	
336	3 + 5	
337	3 + 5	
338	3 + 5	
339	3 + 5	
340	3 + 5	
341	3 + 5	
342	3 + 5	
343	3 + 5	
344	3 + 5	
345	3 + 5	
346	3 + 5	
347	3 + 5	
348	3 + 5	
349	3 + 5	
350	3 + 5	
351	3 + 5	
352	3 + 5	
353	3 + 5	
354	3 + 5	
355	3 + 5	
356	3 + 5	
357	3 + 5	
358	3 + 5	
359	3 + 5	
360	3 + 5	
361	3 + 5	
362	3 + 5	
363	3 + 5	
364	3 + 5	
365	3 + 5	
366	3 + 5	
367	3 + 5	
368	3 + 5	
369	3 + 5	
370	3 + 5	
371	3 + 5	
372	3 + 5	
373	3 + 5	
374	3 + 5	
375	3 + 5	
376	3 + 5	
377	3 + 5	
378	3 + 5	
379	3 + 5	
380	3 + 5	
381	3 + 5	
382	3 + 5	
383	3 + 5	
384	3 + 5	
385	3 + 5	
386	3 + 5	
387	3 + 5	
388	3 + 5	
389	3 + 5	
390	3 + 5	
391	3 + 5	
392	3 + 5	
393	3 + 5	
394	3 + 5	
395	3 + 5	
396	3 + 5	
397	3 + 5	
398	3 + 5	
399	3 + 5	
400	3 + 5	

\* Espesor mínimo admisible si se aplica ya sea construido como un piso o como un piso adicional  
 \*\* Debe tener base sobre una estructura de mallas 1 metro y altura de estructura de mallas 2 metros.

**OBSERVACIONES**



**ESPACIO RESERVADO PARA EL M.D.M.G.**

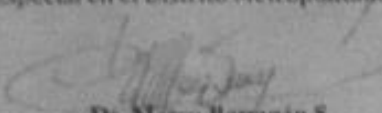
Los requisitos documentales sobre la Edificación Existente FUERON REVISADOS por el PROFESIONAL REVISOR, CUMPLE con las Normas Administrativas estipuladas en las Ordenanzas 0454; en consecuencia se emite el presente CERTIFICADO DE CONFORMIDAD.

**QUITO**  
UNIDAD DE BIENES INVENTARIADOS Y TURISMO

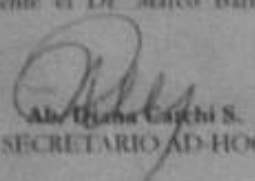
EXPEDIENTE No. 165-2015-UBIT-ZC  
PROVIDENCIA No. 649-UBIT-MBS-2015

SEÑOR/A:  
Manuel Chisaguano Chisaguano  
RUC/CI: 1710104959  
DIRECCIÓN: Sector san Marcos, Calle Laurencio Silva E2-140  
N° DE PREDIO: 18054

UNIDAD DE BIENES INVENTARIADOS Y TURISMO.- Distrito Metropolitano de Quito, a los 12 días del mes de septiembre de 2015 a las 10h50.- I.- Agréguese al expediente el Informe técnico No. 5694 suscrito por el Ingeniero Santiago Ríos, responsable del departamento de Control Urbano que en su parte pertinente establece: Se realizó la inspección al predio del señor Chisaguano Chisaguano Manuel y se comprobó que se está realizando una construcción en un área de 340 m2, a pesar de haber sido suspendida por la Unidad de Bienes Inventariados. Además señala que el administrado presenta una licencia de reconocimiento y regularización de edificaciones existentes dentro del régimen Transitorio especial en el Distrito Metropolitano de Quito, No. LMU 21-2015-18054-01 de fecha 4 de septiembre del 2015, a pesar de que la edificación está actualmente en proceso de constructivo y además es una edificación registrada en el inventario de Áreas Históricas. Se sugiere se solicite la revocatoria de dicho reconocimiento. **ESTA AUTORIDAD METROPOLITANA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES DISPONE: Primero.-** Córrese traslado con Informe técnico No. 5694 suscrito por el Ingeniero Santiago Ríos, responsable del departamento de Control Urbano. **Segundo.-** Acójase la solicitud del departamento de Control Urbano en el sentido que se solicite la revocatoria de la Licencia de reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes Dentro de un Régimen Transitorio Especial en el Distrito Metropolitano de Quito.- **NOTIFÍQUESE.**

  
Dr. Marco Barragán S.  
INSTRUCTOR METROPOLITANO  
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

RAZON Fungió y proveyó la presente el Dr. Marco Barragán S., en su calidad de Instructor Metropolitano. Lo certifico.-

  
Ab. Diana Cachi S.  
SECRETARIO AD-HOC

Avila Oca 17 y Guayaquil DENUNCIAS 1600 500 900 | PBX: 3952-300 ext. 16808 | www.agenciacontrolquito.gob.ec

0005694



ALCALDÍA

DESPACHADO 23 SEP 2015

ADMINISTRACIÓN ZONA CENTRO - MANUELA SAENZ  
COORDINACIÓN DE CONTROL ZONAL  
INFORME TÉCNICO DE CONSTRUCCIONES

Ref. Oficio N° 320-2015-UBIT-ZC  
Ref. Exp. N° 165-2015-UBIT

DOCTOR  
MARCO BARRAGAN  
INSTRUCTOR METROPOLITANO  
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL

Sector: Centro Histórico  
Barrio: San Marcos  
Dirección: Calle Laurencio Silva E3-140

28-09-15  
[Signature]

Propietario	CHISAGUANO CHISAGUANO MANUEL
Cédula de Identidad	1710104959
Predio	18054
Clave Catastral	20101-07-013

1. Informe Técnico

Se realizó la inspección técnica al predio del señor CHISAGUANO CHISAGUANO MANUEL, y se comprobó que está realizando una construcción en una área de 340 m<sup>2</sup>, a pesar de haber sido suspendida por la Unidad de Bienes Inventariados.

Es decir se recíblica el informe de Control Urbano N° 4415 de fecha 29 de julio del 2015, en vista de que por ser una edificación registrada en el Inventario de Áreas Históricas de Quito, se recomienda actuar de acuerdo a lo que determina la Ordenanza 260 y el Art. Del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Cabe señalar que el propietario presenta la Licencia de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito, N° LMJ 21-2015-18054-01 de fecha 04 de septiembre del 2015, a pesar de que la edificación está actualmente en proceso constructivo y además es una edificación registrada en el inventario de Áreas Históricas y que para intervenciones fuertes debe solicitar el permiso respectivo en la Comisión de Áreas Históricas (texto según informe preliminar de regulación metropolitana adjunto).

Por lo antes expuesto se solicita a la Unidad Desconcentrada de Control en Materia de Construcciones y Licenciamiento N° 2, solicite la revocatoria la Licencia presentada, en virtud de que el propietario no respetó el sello de suspensión y requiera presente la licencia de Construcción emitida por la Administración Zonal, previo trámite en la Secretaría de Territorio y Vivienda y en la Comisión de Áreas Históricas.

Se adjunta fotografías

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

[Signature]  
RESPONSABLE DE CONTROL URBANO  
21/09/2015

[Signature]  
Arq. Susana Norbina Galindo  
TECNICO DE CONTROL URBANO

Dirección de Gestión de Territorio  
Ejecutiva Dra. Yvanna Wazy

*Aiq. Adriana Jimenez*

**DAR DE BAJA REGANZACION INFRAZ** 2502-16



Administración Zona Centro  
"Manuela Sáenz"

MEMORANDO No. 68 DJ-AZC-2016

Para: Ab. Yleana Wery  
Directora de Gestión del Territorio

De: Ab. Estefanía Proaño  
Dirección Jurídica

Asunto: memorando No. 35 GU - 2016

Fecha: 18 de febrero del 2106

**Antecedentes.-**

En atención al memorando No. 35 GU – 2016, mediante el cual solicita: "(...) criterio legal, para determinar la procedencia o no con la Anulación de la Licencia de Reconocimiento y dejar insubsistente la misma (...)" ya que el señor Chisaguano Chisaguano Manuel ha incumplido con la verdad de acuerdo a la declaración juramentada adjunta en los requisitos.

**Fundamento legal.-**

La Ordenanza No.321 de 07 de julio del 2011, regula el Ejercicio de la Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito, determina:

- Artículo...(3).- Sujetos de Control.-

- "a) Las personas jurídicas y las naturales que por cuenta propia o a nombre y representación de terceros, incurran en una acción u omisión calificada como infracción administrativa en el ordenamiento jurídico metropolitano; b) Las personas naturales que promuevan, permitan o provoquen de cualquier modo la actividad, proyecto, actuación o conducta que constituya u origine la infracción administrativa prevista en el ordenamiento jurídico metropolitano."

- Artículo... (5).- Potestades y competencias.-

A la Agencia Metropolitana de Control le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el Ordenamiento Jurídico al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito."

- Artículo 18.- Órganos competentes.-

Los funcionarios decisores serán competentes para resolver acerca de la comisión de la infracción e imponer las sanciones administrativas y las multas coercitivas y mas apremios establecidos en este título y en el ordenamiento jurídico, (...)"

De igual manera la Ordenanza No.434, sancionada el 24 de septiembre del 2013, de "Reconocimiento de y Regularización de Edificaciones existentes dentro de un régimen

Chile Oe3-17 y Guayaquil - Teléfono: 2502-16  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA  
ZONA CENTRO "MANUELA SAENZ"  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN Y CONTROL  
E. 25 FEB 2016

Recepción: *[Signature]*

*66 Sesenta y seis*

Administración Zona Centro



transitorio y especial en el Distrito Metropolitano de Quito, establece:

- Artículo 7.- **Autoridad administrativa otorgante.** -  
La dependencia metropolitana encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana del distrito, a través de las Administraciones Zonales, constituye la autoridad administrativa para el otorgamiento de las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes.
- Artículo 8.- **Requisitos, procedimiento y control.** -  
“(...) El solicitante presentará una declaración jurada sobre la superficie de su construcción, que la misma no afecta derechos de terceros a al espacio público, y que asume las responsabilidades (...)”.
- Artículo 11.- **Declaraciones de nulidad de pleno derecho de la licencia de reconocimiento de edificaciones existentes.** -  
“La autoridad administrativa otorgante que verifique a través del procedimiento de control que las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes se hubiere otorgado sobre la base de datos falsos o consignados erróneamente por el solicitante, deberá **declarar la nulidad de pleno derecho de la Licencia**, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiera lugar. Todas las acciones y autorizaciones, cuyo habilitante haya sido una Licencia declarada como nula, también serán nulas.”

**CRITERIO LEGAL-**

En tal sentido lo procedente es que se proceda de acuerdo a lo ya establecido, esto es conforme oficio No. 453-2015-UBIT-ZC, emitido por la Agencia Metropolitana de Control, información que deberá ser proporcionada a la Unidad de Bienes Inventariados y Turismo de la Administración Zona Centro, para que proceda conforme derecho les corresponda.

Debo indicar a usted, que los criterios emitidos por la Dirección Jurídica no son de carácter vinculante, debiendo ser considerados vinculantes únicamente los emitidos por la Procuraduría General del Estado.

Atentamente

  
**Ab. Estefanía Proaño**  
**Directora Jurídica**  
**Administración Zona Centro**

Elaborado por: Tabara Sangonista

U.C. Unidad de Bienes Inventariados y Turismo Administración Zona Centro

12-03-2016

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**  
ALCALDÍA

Quito,  
Oficio No. STHV-GT- 0487

Ingeniera  
**Anabel Vintimilla**  
**ADMINISTRADORA ZONAL "MANUELA SÁENZ" (E).**  
Presente.

Referencia: HC. 2015-176848

Ingeniero Echeverría:

En atención a la comunicación del 21-10-2015, Oficio No. 453-2015-UBIT-ZC-1, Referencia Exp. No. 165-2015, ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el 22-10-2015, mediante la cual solicita *revocar o declarar la nulidad de la Licencia de Reconocimiento y Regularización de edificaciones existentes dentro de un régimen transitorio especial en el Distrito Metropolitano de Quito No. LMU-212015-18054-01 de fecha 04-09-2015, otorgada al Sr. Manuel Chisaguano Chisaguano;* al respecto esta Secretaría, debe informar:

**1. ANTECEDENTES**

- El responsable del Control Urbano y el Técnico de Control Urbano de la Administración Zona Centro emiten el Informe Técnico de Construcciones, No. 0005694 de 23-09-2015, Ref. Oficio No. 320-2015-UBIT-ZC. Ref. Exp. No. 165-2015-UBIT del 23-09-2015 y Memoria fotográfica (Dos hojas. Formato A4) respecto de la propiedad del Sr. Chisaguano Chisaguano Manuel, lote con número de predio: 100146.
- La Administración Zona Centro, emite la Licencia LMU 21. No. LMU 21-2015-18054-01 de 04-09-2015, como resultado del proceso de Reconocimiento de Edificaciones Existentes, señalado en la Ordenanza Metropolitana No. 0434.

**2. NORMATIVA VIGENTE**

**Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. COOTAD. Capítulo VIII. Artículo 368.-** *"Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad. La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad, no tendrá efectos retroactivos.*

*La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella".*

**3. CONCLUSIONES**

La Ordenanza Metropolitana No. 0434, que se refiere al Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes dentro de un Régimen Transitorio y Especial en el Distrito Metropolitano de Quito, **Artículo 7.- Autoridad administrativa otorgante.-** Señala textualmente: *"La dependencia metropolitana encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana del Distrito, a través de las Administraciones Zonales, constituye la autoridad administrativa para el otorgamiento de las licencias de reconocimiento de edificaciones existentes".*

Página 1 de 2

65 Sesión by UNCO



**4. INFORME TÉCNICO**

En base a la disposición legal invocada, tomando en consideración los informes técnicos y en estricto derecho, corresponde a la Administración Zonal "Manuela Sáenz" (Centro), proceder de creerlo conveniente a revocar o declarar la nulidad de la Licencia de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes No. LMU-212015-18054-01 de fecha 04-09-2015, otorgada al Sr. Manuel Chisaguano Chisaguano, por ser un tema de su competencia.

Atentamente,

Arq. Hugo Chacón Cobo  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

CC: - Dr. Marco Barragán S. Instructor-Unidad Desconcentrada de Control, Zona Centro No. 1  
- Sr. Manuel Chisaguano Chisaguano

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SIMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Pablo Salme	2016-02-01	
REVISADO POR:	Arq. Carlos Quezada		
REVISADO POR:	Dr. Patricio Jaramillo		



MUNICIPIO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO  
ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ

FRAMITE Nº

10 FEB. 2016

15H54  
HORA

ASINADO A:

Nombre:   n2   Tlf: \_\_\_\_\_  
Céd. Rut: \_\_\_\_\_ Dir: \_\_\_\_\_



## UNIDAD DE BIENES INVENTARIADOS Y TURISMO

Quito, 21 de octubre del 2015  
Oficio No. 453-2015-UBIT-2C  
Referencia Exp. No. 165-2015

Sr.  
Arq. Jacobo Herdoiza.  
**SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAD Y VIVIENDA.**  
Presente.

Señor Director.

Por medio del presente manifiesto lo siguiente:

**ANTECEDENTES.** Uno.- Con fecha 17 de agosto del presente año esta Unidad de Bienes Inventariados y Turismo de la Agencia Metropolitana de Control de la Zona Centro inicio un proceso administrativo sancionador en contra del señor **Chisaguano Chisaguano Manuel**, el mismo que tuvo como origen el informe técnico de Control Urbano No. 4415 de fecha 23 de julio del 2015 en el que se determina que el señor **Chisaguano Chisaguano Manuel** está ejecutando una construcción de aproximadamente 50 m<sup>2</sup> sin los permisos correspondiente, incurriendo de esta manera en lo estipulado en el artículo 70 de la ordenanza 260. Dos.- Mediante oficio No. STHV-JP-3689 de fecha 24 de agosto del 2015 la Secretaría de Territorio emite informe favorable para el reconocimiento de la construcción ubicada en el predio No. 18054 que según el IRM la construcción tiene una superficie de 115 m<sup>2</sup>. Tres.- Con fecha 11 de septiembre del 2015 el señor **Chisaguano Chisaguano Manuel** ingresó a esta Unidad copia del la Licencia de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes Dentro de un Régimen Transitorio Especial en el Distrito Metropolitano de Quito N° LMU-21-2015-18054-01 de fecha 04 de septiembre del 2015 (**adjunto copia**) en la que el área bruta reconocida es 684.08 m<sup>2</sup>. Cuatro.- Con fecha 14 de septiembre del 2015 esta unidad solicita a Control Urbano una inspección conjunta al predio No. 18054 de propiedad del señor Manuel Chisaguano para determinar si existe o no una construcción en proceso. Realizada esta inspección el departamento de Control Urbano emite el informe técnico No. 5694 en el que se determina que se encuentra en proceso una construcción de aproximadamente 340 m<sup>2</sup>. (**Adjunto copia**).

**SOLICITUD.** Con los antecedentes expuestos y según lo establece el artículo 11 de la ordenanza metropolitana No. 432 solicito se sirva revocar o declarar la nulidad de la Licencia de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes Dentro de un Régimen Transitorio Especial en el Distrito Metropolitano de Quito N° LMU-21-2015-18054-01 de fecha 04 de septiembre del 2015 otorgada al señor Manuel Chisaguano Chisaguano, en razón que, a pesar que la Secretaría de Territorio emitió un informe favorable para el reconocimiento de una construcción existente de 115 m<sup>2</sup>, en esta licencia se reconoce una área de construcción de 684.08 m<sup>2</sup> en la que

Chile 0e3-17 y Guayaquil : PBX: 3952-300 ext. 1661  
www.agenciacontrol.q : DENUNCIAS  
ob.ec 1800 500 900

64 Sesenta y cuatro

# QUITO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL A.M.C

## UNIDAD DE BIENES INVENTARIADOS Y TURISMO

se incluye una construcción en proceso conforme se desprende de los informes técnicos que  
ajunto.

Usted señor Director se servirá tomar las medidas que amerite el caso.

Por la oportuna atención que se sirva dar a la presente, anticipo mis más sinceros agradecimientos.

Adjunto:

Copias del Informe técnico

Copias de la Licencia de Reconocimiento.

  
Dr. Marco Barragán S.  
INSTRUCTOR DE LA A.M.C.  
ZONA CENTRO

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



Chile Ge3-17 y Guayaquil

www.agenciadecontrol.g

PBX: 3952-306 ext. 1661

DENUNCIAS

ob.ec 1800 500 900

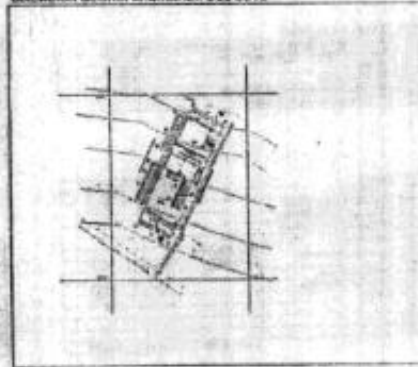
LMU - 21

LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DE UN REGIMEN TRANSITORIO Y ESPECIAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

INFORMACIÓN BÁSICA

DATOS DEL PROPIETARIO	
101 Nombre del Propietario	Chisaguano Chisaguano Manuel
102 C. I. o pasaporte	1718104828
103 Dirección actual	Centro Huancabamba, San Marcos
104 Teléfono (s)	3318113
105 Correo electrónico	manuelchisaguano@hotmail.com

UBICACIÓN GEORREFERENCIADA DEL LOTE



IDENTIFICACIÓN FUNDIAL - UBICACIÓN	
107 Nombre de la Edificación	Residencia Manuel Chisaguano
108 Número de Predio	18054
109 Clave Geométrica	00107013
110 Parroquia	Centro Huancabamba
111 Barrio / Urbanización	San Marcos
112 Calle principal	Av. Antonio José de Sucre
113 Manzana/clave	2984

TIPO DE INICIATIVA	
114 Reconstrucción	<input type="checkbox"/> 114-AC04-0001
115 Construcción	<input checked="" type="checkbox"/>

TIPO DE RECONOCIMIENTO	
116 Edificación Existente no autorizada	<input checked="" type="checkbox"/>
117 Ampliación adicional a edificación autorizada	<input type="checkbox"/>
118 Modificación sobre edificación autorizada	<input type="checkbox"/>

CERTIFICADO DE CONFORMIDAD OBTENIDO EN EL LICENCIAMIENTO

NÚMERO	FECHA
LMU 21-2018-16054-01	04 de septiembre de 2018

CÁLCULO DEL VALOR A PAGAR POR LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES (Art. 13-Ord 0034 - 23 de septiembre de 2013)

VLR (valor LMU 21)	M (área bruta a reconocer)	C (costo m <sup>2</sup> ANA)	F (factor diferencial)
1733.96	864.58	88.30	0.33

VIGENCIA

Ordenanza 0434 - Artículo 3.- Vigencia: Esta ordenanza tendrá una vigencia de diez años, sin perjuicio de la actualización de los procesos que bajo la vigencia de esta se hubieran iniciado y de lo prescrito en la Disposición Transitoria Tercera de la presente ordenanza.

DECLARACIÓN

Yo, Chisaguano Chisaguano Manuel portador de la C.I./C.E. 1718104828 propietario del predio No 18054 responsable de la edificación Residencia Manuel Chisaguano declaro: Que la construcción no se encuentra inmersa en ninguna de las prohibiciones contempladas en el artículo 8 de la Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de Edificaciones Existentes; que el propietario asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la edificación, sin responsabilidad alguna para el Municipio, conforme al artículo 12 de la ordenanza 0434; y que se obliga a pagar el valor fijado de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 13 de dicha Ordenanza.

Firmas en existencia de la aceptación de lo escrito:

Fecha, 04 de septiembre de 2018

Nombre: Chisaguano Chisaguano Manuel  
C.I./C.E. No: 1718104828

*(Firma manuscrita)*



ESPACIO RESERVADO PARA EL M.D.M.O.

*(Espacio reservado para el M.D.M.O. con firma manuscrita)*

ADMINISTRACIÓN ZONAL Manuel Sáenz Arg. Adriana Jiménez Lara

63 Sesenta y tres

Fecha: 1991-01-22

Cat. Edificios 01 - 2010-1004-01

DATOS TECNICOS DE LA EDIFICACION EXISTENTE

AREAS Y ESPECIFICACIONES DE LA EDIFICACION EXISTENTE

200 ESPECIFICACIONES	
201 Area Inhabitable según las especificaciones	221.93
202 Area del terreno en las especificaciones	221.93
203 M <sup>2</sup> área	1.00
204 M <sup>2</sup> Subterránea	1.00
205 M <sup>2</sup> Fachadas y muros exteriores	1.00
206 M <sup>2</sup> Fachadas y muros interiores	1.00

200 AREAS AUTORIZADAS DEBEN A RECONOCER		
201	202	203
Area Bruta de construcción	224.00	221.93
Area Bruta construida	8.26	8.26
Area Construcción Comunes	21.57	21.57
Area Areas Comunes	224.00	221.93
Area Uti. P. Suelo	224.00	221.93
Area Uti. Cielo	224.00	221.93
Area Uti. Exteriores	224.00	221.93
Area Uti. P. Agua	224.00	221.93
Area Uti. P. Suelo	224.00	221.93

201	202	203
204	205	206
207	208	209
210	211	212
213	214	215
216	217	218
219	220	221
AREA BRUTA TOTAL 224.00		

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

200 SERVICIOS BASICOS	
201 Area cubierta	2.0
202 Cantina/Mercadería	2.0
203 Sistema Externo de Agua Sucia	2.0
200 SERVICIOS BASICOS	
201	202
203	204
205	206
207	208
209	210

CONSTRUCCION EXISTENTE

200 METROS CONSTRUCTIVO (según tabla 1 adjunta)	
201	202
203	204
205	206
207	208
209	210
211	212
213	214
215	216
217	218
219	220

- Este cuadro muestra el resultado de la medición de la obra construida como un todo.  
 - No debe tener en cuenta los muros de fachada y otros.  
 - No se incluye el área de los muros.

OBSERVACIONES



ESPACIO RESERVADO PARA EL S.I.M.G.

Los requisitos dimensionales sobre la Edificación Existente FUERON REVISADOS por el PROFESIONAL REVISOR, CINPLE con las Normas Administrativas reglamentadas en las Disposiciones SCB, sin menoscabo de lo establecido en el presente CERTIFICADO DE CONFORMIDAD.

