

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0259-IT**

**Quito, D.M., 30 de marzo de 2023**

**Asunto:** Informe técnico arquitectónico del proyecto sustitutivo denominado: "Residencia de los Señores José Antonio Cabascango Males y María Rebeca Santellan Lema", Referencia: Documento Nro. STHV-2023-0418-E

Señorita Magíster

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 sustitutivo de arquitectura denominado: "RESIDENCIA DE LOS SRES. JOSÉ ANTONIO CABASCANGO MALES Y MARÍA REBECA SANTELLÁN LEMA", se desarrolla en el lote con predio N° 28663 y clave catastral N°40102 22 012, ubicado en la calle: Hermano Miguel, barrio El Tejar, parroquia San Juan, propiedad de CABASCANGO MALES JOSE ANTONIO, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.

**1. ANTECEDENTES:**

1. Para efectos de revisión del presente proyecto arquitectónico, la zonificación (edificabilidad) es la siguiente: H2 (D203H-70), con los siguientes retiros: frontal 0m, lateral: 0m, posterior 3m, entre bloques 6m, Forma de ocupación: (H) Áreas Históricas, Uso del suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 .Según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitana, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta vigente a la fecha de revisión inicial del presente proyecto.
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 **NEGATIVA**, según el Municipio de Quito.
3. Con los siguientes oficios, esta Secretaria, emitió informes técnicos con observaciones para ser solventadas por el administrado.

## **Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0259-IT**

**Quito, D.M., 30 de marzo de 2023**

- Nro. STHV-DMGT-2022-2813-O de fecha 17 de agosto de 2022,
  - Nro. STHV-DMGT-2022-3609-O de fecha 05 de octubre de 2022,
  - Nro. STHV-DMGT-2022-4556-O de fecha 27 de diciembre de 2022,
  - Nro. STHV-DMGT-2023-0529-O de fecha 13 de febrero de 2023,
4. Con Informe N° 00016851 de fecha 13 de marzo de 2023, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, emite Informe Técnico favorable a la revisión de Medios de Egreso, mismo que se adjunta al presente, en conjunto con los planos sellados.
  5. El expediente del proyecto se presenta de manera física y digital en (1) carpeta tipo bene color roja y (1) CD.

### **2. SUSTENTO NORMATIVO:**

Según la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS-No.001-2021, que indica lo siguiente: “(...) *Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio (...)*”. Razón por la cual la base legal para la elaboración del presente Informe Técnico, es la siguiente: **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito - ORDENANZA METROPOLITANA No. 037-2022.**

Adicionalmente, para la revisión del presente proyecto arquitectónico, se ha revisado la siguiente normativa:

- Ley Orgánica de Cultura.
- 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.
- Anexo: “Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo”.
- Anexo: “Reglas técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación”.
- Anexo: Mapa N°2. Parroquia Centro Histórico.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:**

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0259-IT**

**Quito, D.M., 30 de marzo de 2023**

La propuesta arquitectónica, plantea un proyecto sustitutivo, derrocando la edificación existente con catalogación negativa por una construcción de un bloque constructivo de obra nueva con 3 pisos de altura, un sistema constructivo a porticado de hormigón armado conformado por vigas y columnas. El uso de la propuesta es mixto de vivienda y comercio, proponiendo (4) unidades habitacionales en los pisos altos, mientras que en la planta baja se desarrolla (1) local comercial y el espacio destinado a garajes. La forma de la cubierta es inclinada hacia la fachada principal y en la parte posterior plantea terrazazas planas, cumpliendo los porcentajes establecidos en la normativa técnica vigente. Se propone la declaratoria de propiedad horizontal.

Según el análisis presentado en las memorias técnicas y estudio de planos. Los elementos que sustituyen la obra existente, se adaptan morfológicamente al entorno urbano y se muestran a continuación:



Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0259-IT

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023



Imagen 1: Propuesta de fachadas/ integración.  
Fuente: Planos Propuesta, 2023.

La distribución funcional, se propone de la siguiente manera:

**PLANTA BAJA N+-0.00:** Local comercial, parqueaderos, patio posterior.

**PRIMERA PLANTA ALTA N+3.60:** Departamento, Departamento Suite, patio de luz.

**SEGUNDA PLANTA ALTA N+6.48:** Departamento, Departamento Suite.

**TERCERA PLANTA ALTA N+9.36:** Área de lavandería, ductos.



Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0259-IT

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023

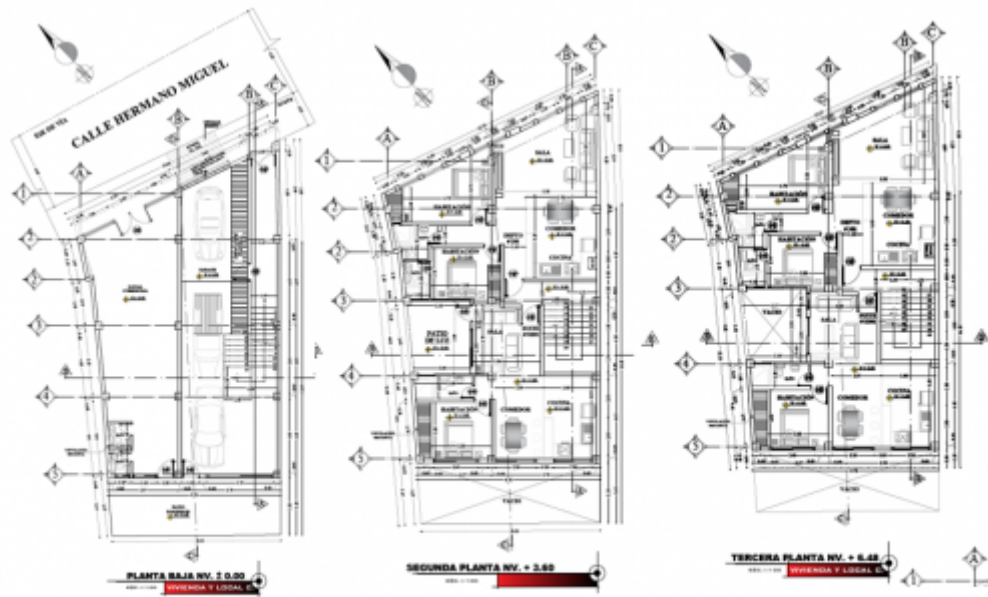


Imagen 2: Distribución plantas arquitectónicas.  
Fuente: Planos Propuesta, 2023.

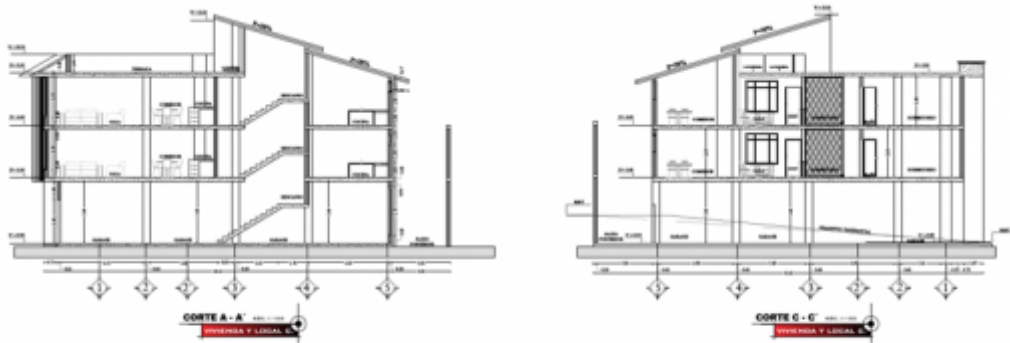


Imagen 3: Distribución Cortes.  
Fuente: Planos Propuesta, 2023.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0259-IT**

**Quito, D.M., 30 de marzo de 2023**

**4. CRITERIO TÉCNICO:**

Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos) y al verificar 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 denominado: “Residencia de los Señores José Antonio Cabascango Males y María Rebeca Santellan Lema”, en el predio N°28663.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. María Fernanda Vásquez Beltrán  
**SERVIDOR MUNICIPAL 11**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN**  
**METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Referencias:

- STHV-2023-0418-E

Anexos:

- InformeDeRevision2\_Sistema rea T cnica - CUMPLE - 2023-03-13T102853.900.pdf  
- DOCUMENTOS SR. ANTONIO CABASCANGO - MARZO\_COMP.pdf  
- ARQUITECTONICO CABASCANGO MALES\_RED.pdf

