

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SUBCOMISIÓN TÉCNICA DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO

INFORME No. I-SCAHP-2023-001

Informe Técnico de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio para que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio conozca y resuelva sobre el Proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía” en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C.

**MIEMBROS DE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA DE ÁREAS
HISTÓRICAS Y PATRIMONIO:**

Arq. Viviana Figueroa - Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio

Arq. Henry Alba - Delegado de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”

Arq. Karen Proaño - Delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio

Arq. Ximena Ron - Delegada del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo Pichincha

Dr. Alejandro López - Cronista de la Ciudad

Quito, Distrito Metropolitano, 17 de agosto de 2023

1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, el Informe Técnico emitido por la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión No. 001 Extraordinaria, realizada el 17 de agosto de 2023, respecto al proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía” en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C.”.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1. Mediante oficio de fecha 21 de marzo del 2023, suscrito por el ciudadano, Arq. Francisco Mejía, ingresa a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el expediente físico y solicita la aprobación del proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía”.

2.2. Mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0338-IT, de fecha 9 de mayo del 2023, suscrito por el Ing. Henry Leonardo Vásconez Acuña, Servidor Municipal 10, Dirección Metropolitana De Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en calidad de Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite Criterio Técnico el cual señala: *“Una vez revisado que la propuesta de ingeniería eléctrica (documentos, memorias técnicas y planos), cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ELÉCTRICA al proyecto denominado “EDIFICIO ITCHIMBÍA”, se desarrolla en el lote con predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040.”*

2.3. Mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT, de fecha 9 de mayo del 2023, suscrito por la Arq. Susana de las Mercedes Noroña Galindo, en calidad de Servidora Municipal 10, de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, dentro del Criterio Técnico, en su parte pertinente menciona: *“Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, y acogiéndose al criterio legal emitido, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO FAVORABLE para el proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía” en el predio N°*

214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C., de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana actual (IRM) de consulta.”.

2.4. Mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0341-IT de fecha 9 de mayo del 2023, suscrito por la Mgs. Sara Alejandra Valdospinos Navas, en calidad de Servidora Municipal 11 de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, dentro del criterio Técnico señala: *“Una vez revisado que las propuestas de ingeniería estructural e hidrosanitaria (memorias técnicas y planos), cumplen con la normativa vigente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE INGENIERÍA ESTRUCTURAL E HIDROSANITARIA al proyecto denominado “Edificio Itchimbía”, que se desarrolla en el lote con predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040.”.*

2.5. Mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2023-2408-O de fecha 18 de julio del 2023, suscrito por el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, en calidad de Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite a la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, el expediente correspondiente al *“proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía”, desarrollado en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVEZ S.C.C (...).”.*

2.6. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3237-O, suscrito por la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, en calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, remite el expediente correspondiente al *“proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía”, desarrollado en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVEZ S.C.C (...).”* para conocimiento de la Arq. Viviana Figueroa Parra, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio.

2.7. La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en la sesión Nro. 001 - extraordinaria, de 17 de agosto de 2023, analizó el expediente relacionado con el *“proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía”, desarrollado en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVEZ S.C.C,”* y resolvió recomendar la aprobación

del proyecto en mención para posterior conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

3. BASE NORMATIVA.

3.1. Constitución de la República del Ecuador

“Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”.

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.”.

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”.

3.2. Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

“Art. 29.- Funciones de los gobiernos autónomos descentralizados.- El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas:

- a) De legislación, normatividad y fiscalización;*
- b) De ejecución y administración; y,*
- c) De participación ciudadana y control social.”;*

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple

mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.”

3.3. Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

“Artículo 20.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones. - Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento. (...)”

“Artículo 67.- Ámbito de las comisiones.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...)

***Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio:** Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para la estructuración de planes, programas, proyectos e intervenciones arquitectónicas y urbanísticas desarrolladas en las áreas históricas protegidas, y la aprobación de proyectos de creación o modificación de monumentos públicos. Propondrá también al Concejo proyectos normativos cuyos objetivos sean la valoración, difusión, protección y conservación del patrimonio cultural del Distrito. Por delegación expresa del Instituto de Patrimonio Cultural, es la instancia que analiza los proyectos de intervención en las áreas históricas y patrimoniales, previo informe de la Subcomisión Técnica para aprobación del Concejo. (...)”*

3.4. Resolución que regula la Conformación y Funcionamiento de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio. (Resolución No. C 030 – 2019)

“Art. 1.- De la Subcomisión Técnica. La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas analizará y emitirá informes técnicos no vinculantes, de aquellos

proyectos que conforme a la normativa metropolitana vigente requieran de la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y que cuenten con informe favorable de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda cuando se tratare de:

- a) Proyectos arquitectónicos ubicados en predios que consten en el inventario de bienes patrimoniales; o,*
- b) Proyectos ubicados en áreas históricas;*

La Subcomisión a su vez resolverá las consultas realizadas por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en el ámbito de sus atribuciones, en los asuntos que requieran un criterio técnico para su resolución.”

“Art. 2.- De la conformación de la Subcomisión Técnica. *La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas estará integrada por los siguientes miembros: el funcionario que dirige la Unidad de Áreas Históricas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien presidirá la Subcomisión o su delegado; el Administrador Zonal o su delegado, de la circunscripción donde se sitúen los proyectos; el Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Patrimonio, o su delegado; un representante del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo de Pichincha; y el Cronista de la Ciudad.*

La presidencia de la Subcomisión Técnica podrá convocar a los delegados de otras instancias nacionales o metropolitanas, con el fin de contar con información técnica relevante que fuere necesaria para el análisis de los proyectos o consultas de su competencia.

A las sesiones de la Subcomisión podrán asistir en calidad de invitados, los interesados y los concejales o sus delegados.”

“Art. 3.- De las sesiones de la Subcomisión Técnica. *La Subcomisión Técnica se reunirá con una periodicidad semanal y tendrá sesiones ordinarias o extraordinarias.*

Para que la Subcomisión sesione válidamente se necesitará la presencia de la mitad más uno de sus miembros. De registrarse tres inasistencias consecutivas injustificadas de alguno de sus miembros se dará a conocer este particular a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, con el fin de solicitar el reemplazo del delegado del miembro que hubiere registrado la inasistencia.

Las sesiones ordinarias deberán ser convocadas por la presidencia de la Subcomisión Técnica con mínimo 48 horas de antelación, y las sesiones extraordinarias con mínimo 24 horas de antelación, incluyendo el orden del día y los documentos de respaldo. Para el efecto, toda la documentación correspondiente a la convocatoria deberá ser entregadas en digital y físico a la

Secretaría del Concejo Metropolitano, con al menos 6 horas de anticipación para que se efectúe la respectiva convocatoria.

Previo a emitir el informe final de la Subcomisión, sus miembros discutirán el proyecto puesto a su consideración, emitiendo un criterio favorable o desfavorable. En el caso del criterio de las Administraciones Zonales, estos se referirán exclusivamente a los proyectos ubicados en su circunscripción."

"Art. 4.- De los informes técnicos de la Subcomisión. Los informes técnicos de los proyectos arquitectónicos ubicados en predios que consten en el inventario de bienes patrimoniales o naturales, que emita la Subcomisión deberán expresar al menos el criterio técnico del proyecto, de ingenierías eléctricas, estructural e hidrosanitaria, así como el de medios de egreso por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, si lo requiere.

De existir proyectos que requieran otro tipo de informes de acuerdo a la normativa vigente, estos deberán ser solicitados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a la entidad correspondiente, previo a la emisión de su informe técnico favorable.

La Subcomisión se basará en el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dicho informe deberá contener el criterio técnico del proyecto arquitectónico, que guarde coherencia con la preservación del patrimonio de las áreas históricas y naturales."

"Art. 5.- De los informes técnicos que conoce la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio conocerá todos los informes técnicos que emita la Subcomisión Técnica, de acuerdo con esta reglamentación.

Cuando existan proyectos en áreas históricas que puedan afectar al Patrimonio Natural, se contará con la participación de la Secretaría de Ambiente y su informe también será conocido por la Comisión de Ambiente."

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO

En sesión Nro. 001, extraordinaria de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, desarrollada el día jueves 17 de agosto del 2023, dentro del segundo punto del orden del día, la Arq. Susana Noroña de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, expuso a los miembros de la Subcomisión Técnica, el proyecto definitivo de obra nueva "Edificio Itchimbía" en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C., detallando la catalogación patrimonial, estado actual, entorno urbano y propuesta

arquitectónica. Teniendo como base el Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT, en la descripción del proyecto arquitectónico consta que: *“La propuesta ingresada corresponde a un proyecto definitivo de obra nueva en el predio N° 214888, el cual es un lote baldío, ubicado en la calle Valparaíso. Se propone construir un edificio de seis pisos, tres de los cuales estarán sobre el nivel natural del suelo y debido a la pendiente del terreno, los otros 3 pisos estarán bajo este nivel.*

Estará conformado de 6 unidades de vivienda ubicadas de la siguiente manera: En planta baja Nivel 0.00: 1 departamento completo y 7 parqueaderos cumpliendo así con la

normativa en cuanto al número de estacionamientos.

En el primer y segundo piso: 2 departamentos tipo dúplex.

En el nivel -2.88: 1 departamento completo

En el nivel -5.94 y -9.00: 2 departamentos tipo dúplex(...).”; y, dentro del criterio legal señala: “(...) Con base a la Ley Nacional y Metropolitana que nos rige y en virtud del principio de legalidad, recogido por el art. 226 de la Constitución de la República, los órganos administrativos no pueden ejercer más competencias que las que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. En consecuencia, el órgano que actúa fuera del campo de competencias que se le han asignado violenta el mandato constitucional, sin que sea admisible dar valor a su actuación. En este contexto la Secretaría de Territorio a través de la Unidad de Área Históricas ha procedido con la revisión del proyecto arquitectónico denominado “EDIFICIO ITCHIMBÍA”, en el cual se aplicado en estricto derecho y fundamentados en el artículo 3 numeral 6 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, en cuanto a Pro-administrado e informalismo, el mismo que determina que en caso de duda las normas serán aplicadas a favor del administrado, en este contexto al revisar el numeral 3.6 de la Resolución N° AQ 007-2023, se desprende que se exonerara de la instalación de ascensores a los edificios con uso residencial hasta 6 pisos: - Siempre y cuando se planifiquen unidades de vivienda dúplex cuyo acceso sea por el quinto piso, el sexto piso sea accesible desde el interior y la cubierta sea inaccesible y; - Siempre y cuando se planifique una unidad de vivienda dúplex en el subsuelo y el acceso sea por el nivel más cercano a la planta baja y el nivel inferior del dúplex sea el último piso de subsuelo de la edificación, en tal sentido al existir un conector copulativo “Y” se entenderá que añaden información mas no se considera que es vinculante al cumplimiento de las dos condiciones determinadas en el numeral 3.6 de la Resolución N° AQ 007 2023, por lo tanto el administrado deberá cumplir bien con una u otra condición para exonerarse de instalar un ascensor (...).”

La presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, Arq. Viviana Figueroa Parra, señala que el proyecto cuenta con los informes favorables de la parte arquitectónica, estructural,

eléctrica e hidrosanitaria; así como el visto bueno del Cuerpo de Bomberos; en consecuencia, mocionó recomendar la aprobación del proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía” en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C., lo cual fue aprobado mediante resolución por la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el marco de sus competencias, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos y planos) y al verificar que cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, emite la presente recomendación para la aprobación del proyecto en mención, en función del **INFORMES TÉCNICOS FAVORABLE**, emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, referente al proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía” en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C., de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana actual (IRM) de consulta.

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en la sesión Nro. 001 - extraordinaria, de 17 de agosto de 2023, analizó el expediente relacionado con el “*proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía”, desarrollado en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C.,*”, y mocionó recomendar la aprobación de este proyecto, para que sea conocido y resuelto por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

6. RESOLUCIÓN

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión Nro. 001, extraordinaria realizada el día jueves, 17 de agosto del 2023, con la revisión técnica favorable de sus miembros presentes, **resolvió:** Recomendar la aprobación del proyecto definitivo de obra nueva “Edificio Itchimbía” en el predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico, propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C.

7. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, abajo firmantes, aprueban el día jueves, 17 de agosto de 2023, el presente Informe Técnico con sus respectivos anexos, para lo que suscriben el presente documento.

Arq. Viviana Figueroa
**Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y
Patrimonio**

Arq. Henry Alba
Delegado de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”

Arq. Karen Proaño
Delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio

Arq. Ximena Ron
Delegada del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo Pichincha

Dr. Alejandro López
Cronista de la Ciudad

SUBCOMISIÓN TÉCNICA DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO

En mi calidad de delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe Técnico fue debatido y aprobado en la sesión No. 001 - Extraordinaria, realizada el jueves, 17 de agosto de 2023, en el pleno de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, con la votación de las y los siguientes miembros: Arq. Viviana Figueroa, Presidenta de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio; Arq. Henry Alba, delegado de la Administración Zonal Centro, "Manuela Sáenz"; Arq. Karen Proaño, delegada del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Arq. Ximena Ron delegada del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo Pichincha; y, Dr. Alejandro López, Cronista de la Ciudad; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS:** CINCO (5). **NEGATIVOS:** CERO (0). **ABSTENCIONES:** CERO (0). **BLANCOS:** CERO (0). **MIEMBROS AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** CERO (0).

No.	MIEMBROS	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS
1	Arq. Viviana Figueroa	1	----	----	----
2	Arq. Henry Alba	1	----	----	----
3	Arq. Karen Proaño	1	----	----	----
4	Arq. Ximena Ron	1	----	----	----
5	Dr. Alejandro López	1	----	----	----
	TOTAL	5	0	0	0

Quito D.M., 17 de agosto del 2023

Abg. Pablo Saúl Solórzano Salinas

Funcionario delegado a la Secretaría de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio.