

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

Asunto: INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO DEL PROYECTO DEFINITIVO DE OBRA NUEVA "EDIFICIO ITCHIMBÍA-REFERENCIA TRÁMITE STHV-2023-0556-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 de obra nueva "Edificio Itchimbía", se desarrolla en el lote con predio N° 214888 y clave catastral N° 20002-03-040, ubicado en la calle Valparaíso, barrio San Blas, parroquia Centro Histórico y es de propiedad de MEJIA NARVAEZ S.C.C., según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitano actual.

I. ANTECEDENTES

- Predio dentro del inventario del Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020, el mismo es un terreno baldío y no cuenta con ficha de inventario.
- Se encuentra dentro del Área Histórica de Quito de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- El aprovechamiento urbanístico (PUGS) es:

COMPONENTE ESTRUCTURANTE: Clasificación: (SU) Suelo Urbano

COMPONENTE URBANÍSTICO: usos suelo general: (PC) Patrimonio Cultural, Uso suelo específico (PUP) Protección Urbana Patrimonial.

EDIFICABILIDAD BÁSICA (H39)

Código edificabilidad: H39 (D203H-70), forma de ocupación (D) sobre línea de fábrica.

- ***SUSTENTO NORMATIVO***

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

- Código Municipal vigente
- Anexo Único-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Resolución STHV- RT2014-009.

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

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.

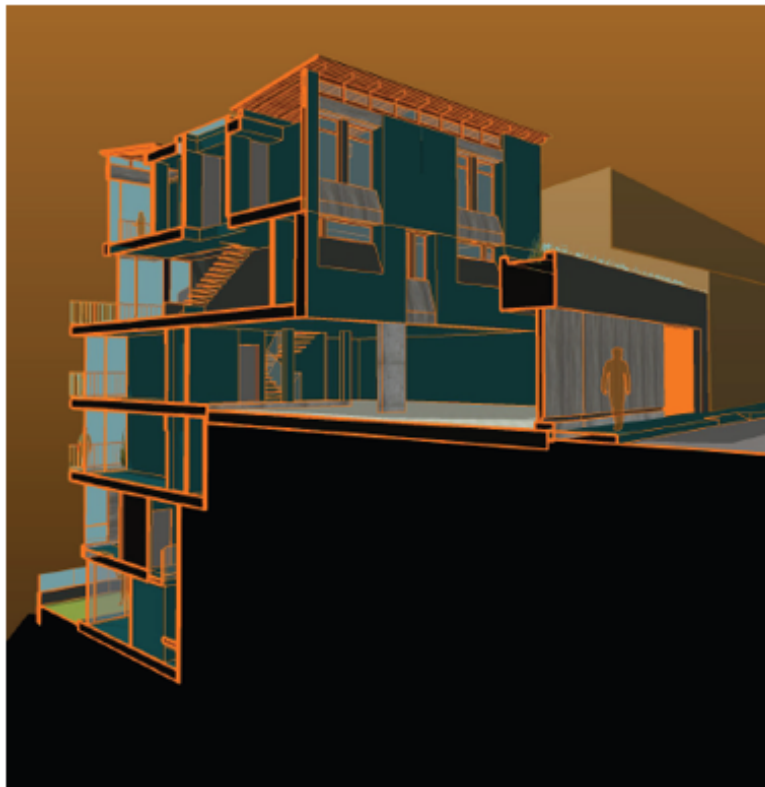
Estará conformado de 6 unidades de vivienda ubicadas de la siguiente manera:

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.



La propuesta “(...) pretende rescatar un lenguaje coherente a su entorno inmediato para poder utilizarlo en el proyecto como una obra contemporánea que rescata las características de materialidad, tipologías existentes y tejido urbano de la zona (...)”

“(...) Se propone construir un edificio de departamentos, cuyo partido arquitectónico se

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

enfoca en brindar las mejores vistas de la ciudad, además de espacios de estancia como balcones y terrazas para todas las unidades de vivienda aprovechando la ubicación privilegiada del lote y su característica topográfica. (...)” (texto tomado de la memoria descriptiva presentada).



Para los acabados en fachadas y detalle de techos se propone la utilización de hormigón visto, piedra, metal, madera, teja y mampostería blanca.

La cubierta total del proyecto se compone de 3 cubiertas de teja tradicional inclinadas sobre una sub estructura de madera que juntas abarcan el 62.42% de la superficie cubierta del proyecto, una losa plana impermeabilizada con gres que representa un 25.15 % de la superficie cubierta del proyecto y 4 claraboyas de vidrio laminado inclinadas que representan un 12.43 % de la superficie cubierta del proyecto. (Datos tomados de la memoria descriptiva presentada).

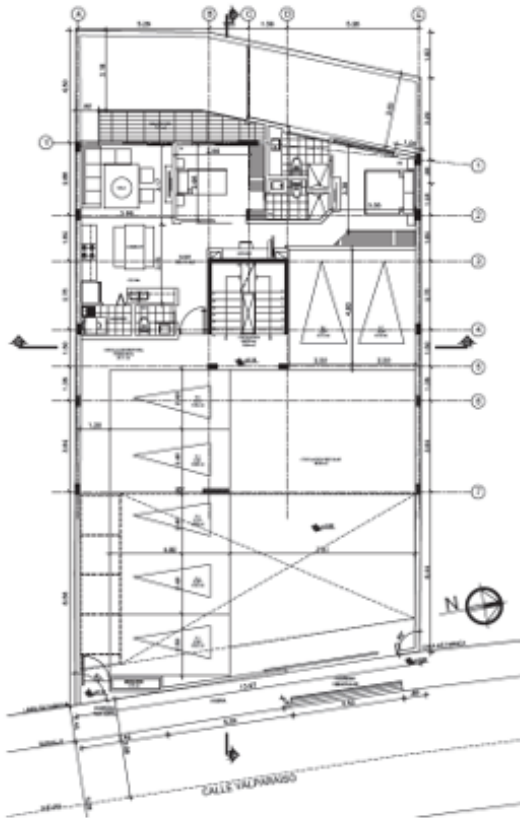


ANALISIS DEL ENTORNO

DESCRIPCIÓN ESPACIAL DE CADA PLANTA ARQUITECTÓNICA:

- Planta baja Nivel 0.00 y + 0.18: Departamento D-001, siete parqueaderos, circulación vehicular, circulación peatonal horizontal y vertical, ductos, medidores.

El departamento está conformado por los siguientes ambientes: 2 dormitorios, dos baños completos, 1 baño social, sala, comedor, cocina y estudio.

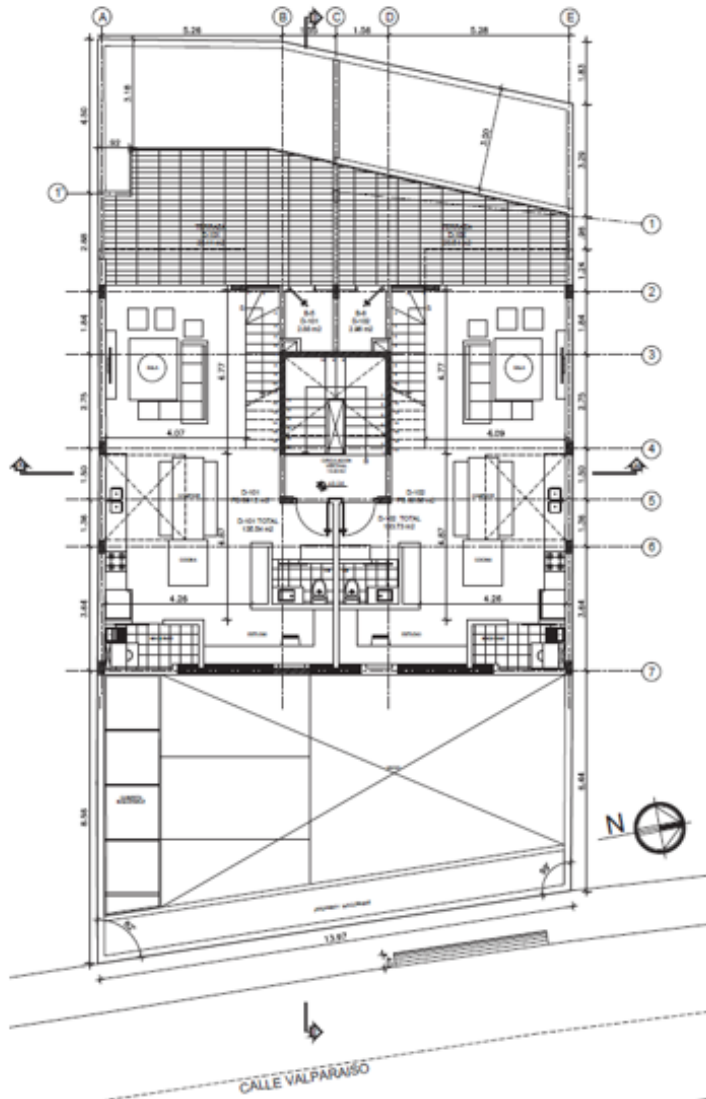


- Primer piso N+3.24: Departamento PB D101, terrazas D-101, departamento PB D-102, 2 bodegas, circulación peatonal vertical y ductos.

Cada departamento dúplex está conformado por: sala, comedor, cocina, cuarto de máquinas y baño social.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

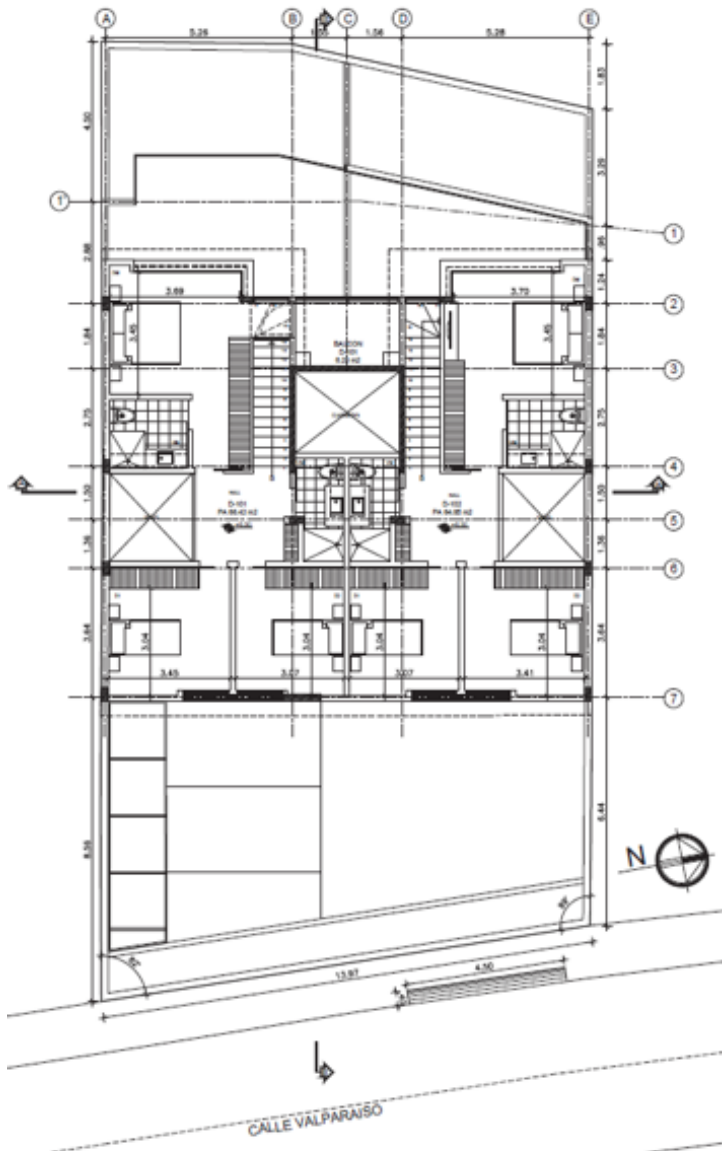


- Segundo piso N+6.30: Departamento PA D-101, balcón D-101, departamento PA D-102.

La planta alta de cada uno de los departamentos dúplex está conformada por: 1 dormitorio master con 1 baño completo, dos dormitorios con 1 baño completo compartido.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

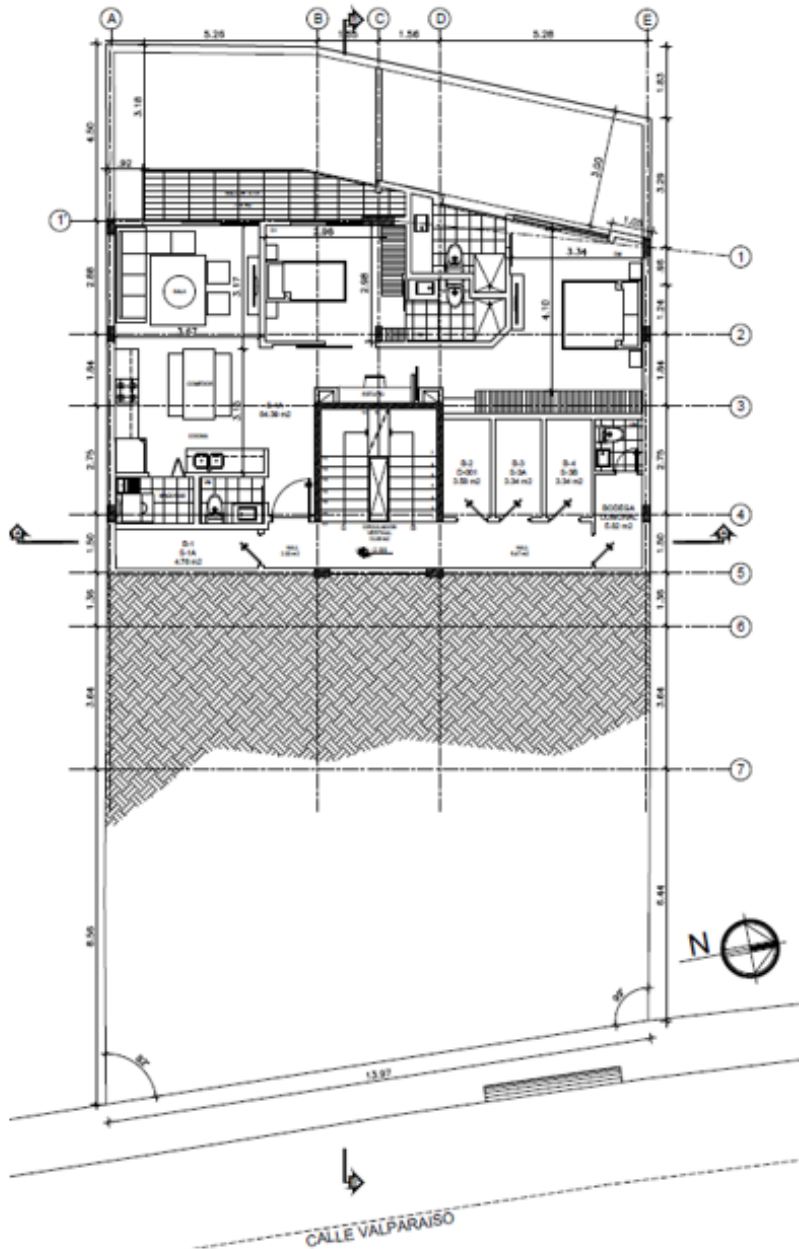
Quito, D.M., 09 de mayo de 2023



- Nivel-2.88: Departamento S-1 A, balcón S-1, cuatro bodegas, circulación peatonal horizontal, circulación vertical (2), ductos.
- El departamento está conformado por: sala, comedor, cocina, cuarto de máquinas, baño social, dos dormitorios con un baño completo cada uno y terraza.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

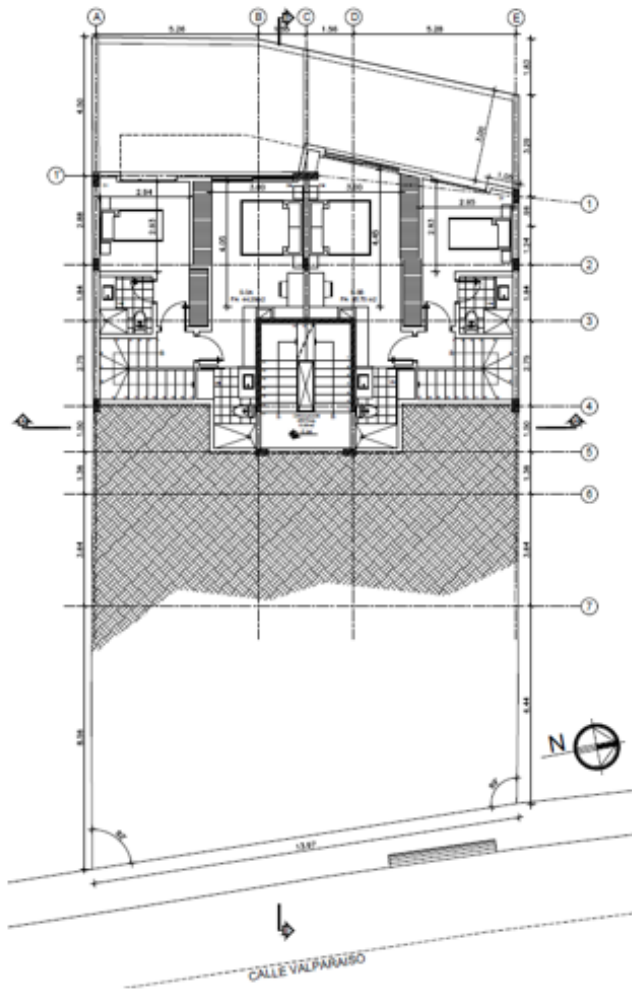


- Nivel -5.94: Departamento PA S-3A, departamento PA S-3B, circulación vertical, ductos.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

Los dos departamentos ubicados en este nivel están conformados por: 2 dormitorios con un baño completo cada uno y un patio.

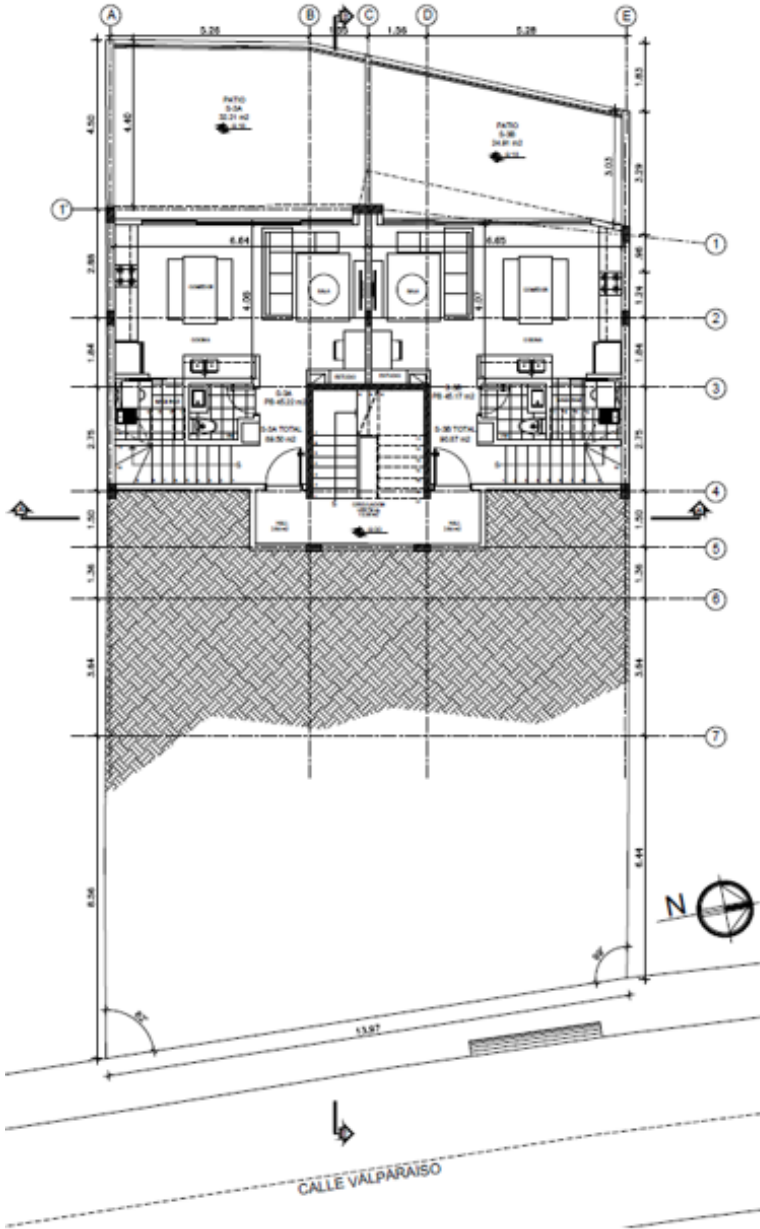


- Nivel -9.00: Departamento PB S-3A, patio S-3A, departamento PB S-3B, patio S- 3B, circulación peatonal horizontal, circulación vertical.

En este nivel se desarrolla: sala, comedor, cocina, cuarto de máquinas, baño social, en cada uno de los dos departamentos.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023



Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

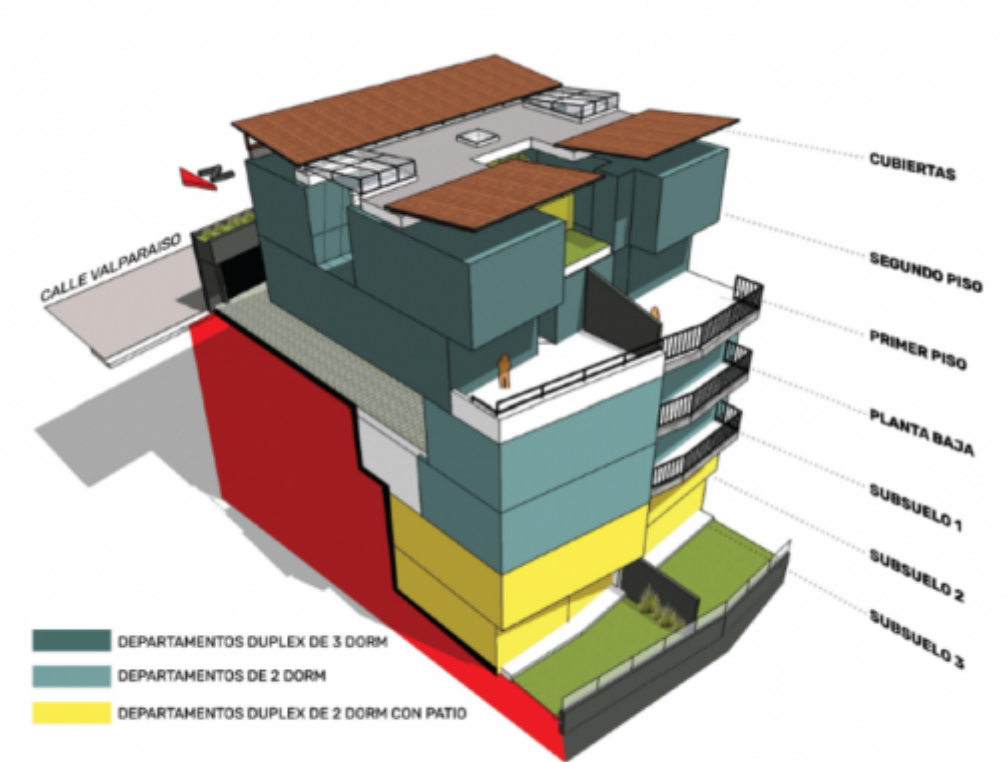


DIAGRAMA VOLUMÉTRICO _ UNIDADES



FACHADA FRONTAL PROPUESTA



FACHADA POSTERIOR PROPUESTA

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

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

III. CRITERIO LEGAL

Mediante memorando N° STHV-DMGT-2023-0363-M, de fecha 28 de abril de 2023, se emite el siguiente criterio legal como respuesta al pedido de la Unidad de Áreas Históricas en cuanto al Numeral 3.6 Ascensores o Elevadores

Ascensores. -

Es obligatoria la instalación de ascensores en los siguientes casos:

- a) Edificios superiores a cinco (5) pisos, que se considerará desde el o los subsuelos en caso de haberlo.*
- b) Edificios de estacionamientos superiores a tres (3) pisos, incluido subsuelos-*

Se exonera de esta obligación en los Edificios con uso residencial de hasta seis (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.*

1. BASE LEGAL (Lo subrayado nos pertenece)

“(...) El artículo 226 de la Constitución de la República, establece: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

El artículo 227 ibídem señala: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”

”El artículo 3 del Código Civil determina: “Sólo al legislador toca explicar o interpretar la ley de un modo generalmente obligatorio. (...)”

*”El artículo 3 del CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO (COA), que tiene relación con el **Principio de eficacia**, señala: “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus*

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

competencias”.

En el artículo 14 ibídem dispone: “Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código. (...)”

De acuerdo a la Resolución N° AQ 007-2023. Numeral 3.6 Ascensores o Elevadores Ascensores. –

Es obligatoria la instalación de ascensores en los siguientes casos:

a) Edificios superiores a cinco (5) pisos, que se considerará desde el o los subsuelos en caso de haberlo.

b) Edificios de estacionamientos superiores a tres (3) pisos, incluido subsuelos-

Se exonera de esta obligación en los Edificios con uso residencial de hasta seis (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.

2.CRITERIO LEGAL

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 Secretaria 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 (...)”

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0340-IT

Quito, D.M., 09 de mayo de 2023

IV. CRITERIO TÉCNICO

Una vez revisado que la propuesta arquitectónica (documentos y planos) cumple con la normativa, reglas técnicas vigentes, y acogiendo 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.

Los planos de sistema de protección de incendios se deberán ingresar en el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito para su revisión, ya que para la emisión de los certificados de conformidad se deberá contar con el Visto Bueno correspondiente.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- STHV-2023-0556-E

Anexos:

- STHV-2023-0556-E.pdf
- CERTIFICADO DE GRAVÁMENES
- FORMULARIO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA
- PROYECTO DE OBRA NUEVA ITCHIMBÍA
- PROYECTO DE OBRA NUEVA EDIFICIO ITCHIMBÍA FIRMADOS
- MEMORIA DESCRIPTIVA 1
- MEMORIA DESCRIPTIVA 2
- MEMORIA DESCRIPTIVA 3
- MEMORANDO STHV-DMG-2023-0363-M-CRITERIO LEGAL

