

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0418-IT**

**Quito, D.M., 07 de junio de 2023**

**Asunto:** Informe técnico arquitectónico del proyecto sustitutivo denominado: "PLAZA DEL PARQUE", en el predio N° 279186. Referencia: Documentos N° STHV-2023-0858-E, STHV-2023-0958-E.

Señorita Magíster

Viviana Vanessa Figueroa Parra

**Jefa de Áreas Históricas FD7**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

En su Despacho

De mi consideración:

**1. ANTECEDENTES:**

1. Con Documentos N° STHV-2023-0858-E de fecha 03 de mayo de 2023 y N° STHV-2023-0958-E de fecha 22 de mayo de 2023, ingresados a esta Secretaría, mediante el cual el Arq. Juan Sebastián Corral en calidad de profesional encargado y la Srta. Daniela Palacios, en calidad de apoderada del predio N°279186, solicita la revisión del proyecto denominado: "*PROYECTO SUSTITUTIVO PLAZA DEL PARQUE*".
2. El proyecto sustitutivo denominado: "**Plaza del Parque**", se desarrolla en el lote con predio N°279186 y clave catastral N°10516 02020, ubicado en la calle: Francisco de Orellana, barrio Cumbayá Cabecera, parroquia Cumbayá, propiedad de PALACIOS GRANDA DANIELA LIZBETH, según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta. En derechos y acciones.
3. Para efectos de revisión del presente proyecto arquitectónico, la zonificación (edificabilidad) es la siguiente: H3 (D303H-70), con los siguientes retiros: frontal 0m, lateral: 0m, posterior 3m, entre bloques 6m, Forma de ocupación: (H) Áreas Históricas, Uso del suelo: (M) Múltiple y D4 (D303-80), con los siguientes retiros: frontal 0m, lateral: 0m, posterior 3m, entre bloques 6m, Forma de ocupación: Sobre Línea de Fábrica, Uso del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2. Según consta en el Sistema Urbano de Información Metropolitano, de acuerdo al IRM de consulta. Razón por la cual le corresponde a esta Secretaría su revisión.
4. Con los siguientes Oficios esta Secretaría emitió informes técnicos con observaciones a ser subsanadas por el administrado:

## Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0418-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2023

- Nro. STHV-DMGT-2022-3158-O de fecha 09 de septiembre de 2022,
  - Nro. STHV-DMGT-2022-3644-O de fecha 07 de octubre de 2022,
  - Nro. STHV-DMGT-2022-4467-O de fecha 15 de diciembre de 2022,
5. Con Informe de Medios de Egreso Nro. 00016560 de fecha 06 de enero de 2023, el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, emitió Informe favorable para Medios de Egreso al proyecto en el predio Nro. 279186. (Se adjunta al presente informe)
  6. Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2023-1629-O de fecha de 11 de mayo de 2023, esta Secretaría solicita la subsanación de requisitos para la revisión del trámite.
  7. Con Documento Nro. STHV-2023-0958-E de fecha 22 de mayo de 2023, el administrado subsana los requisitos, razón por la cual se continúa con la revisión del expediente técnico.
  8. El expediente del proyecto se recibe de manera física y digital, en (1) carpeta tipo bene, color negro y (1) carpeta blanca con total de 327 fojas 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.
- Norma Ecuatoriana de la Construcción- Accesibilidad Universal.
- NTE INEN 2 309:2001: Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios de acceso, puertas.
- NTE INEN 2293: Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico sanitaria.
- Resolución STHV-RT-N°-009-2014. Instrucciones administrativas y flujos de procedimiento específicos para otorgar la LMU de edificación de los proyectos

## Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0418-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2023

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°23. Parroquia Cumbayá.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO:

La propuesta arquitectónica, plantea un proyecto sustitutivo, derrocando edificaciones de bloques constructivos existentes de un piso de altura, con características eclécticas, sin valor arquitectónico, que se encuentran en mal estado por el abandono y deterioro.

Se proyecta en el lote de forma rectangular, una construcción de obra nueva de 2 pisos de altura hacia la zonificación histórica (H) y con (3) pisos hacia la zonificación (D4), con 2 subsuelos destinados a estacionamientos, se propone la declaratoria de propiedad horizontal.

Se ubican áreas construidas comunales en el área de terraza, según la normativa lo permite. El uso de la propuesta es comercio, para satisfacer las necesidades del sector.

La estructura principal es de acero y hormigón, para fachadas internas como externas, se generan transparencias con el uso del vidrio.

Para este proyecto que presenta un frente de 11.37 m. se plantea solucionar la percepción del espacio con la articulación del espacio público con el privado a través de plazas y patios interiores que sirven para vincular los espacios propuestos, adicionalmente se plantea la incorporación de terrazas verdes, que brinda confort térmico.

La propuesta arquitectónica se desarrolla de la siguiente manera:

- SUSBSUELO 1 Y 2: Parqueaderos, áreas comunales, bodegas, circulación vertical.
- PLANTA BAJA: (6) Locales comerciales, (1) cajero, áreas comunales, circulación peatonal, circulación vertical.
- PRIMERA PLANTA: (7) Locales comerciales, áreas comunales, circulación peatonal, circulación vertical.
- SEGUNDA PLANTA: (4) Locales comerciales, áreas comunales, circulación peatonal, circulación vertical.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0418-IT**

**Quito, D.M., 07 de junio de 2023**

- TERRAZA. Áreas comunales, circulación.



CONSTRUCCIONES ABANDONADAS

CONSTRUCCIONES INFORMALES Y DETERIORADAS

Imagen 1: Bloques constructivos existentes.  
Fuente: Memoria Técnica, 2023.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0418-IT**

**Quito, D.M., 07 de junio de 2023**

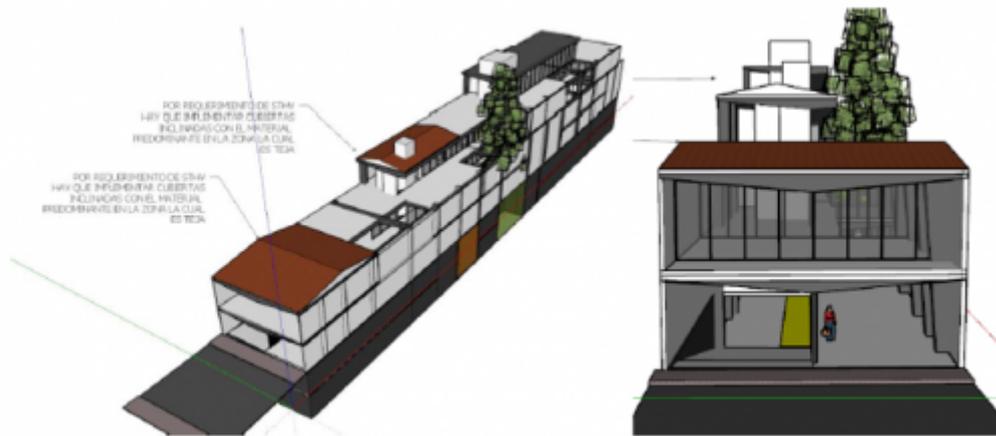


Imagen 2: Propuesta Volumétrica.  
Fuente: Memoria Técnica, 2023.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0418-IT**

**Quito, D.M., 07 de junio de 2023**

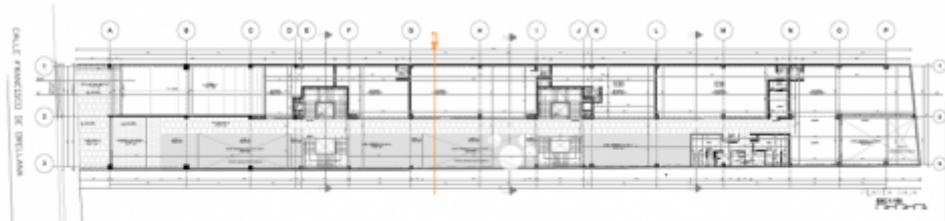


Imagen 3: Propuesta Funcional Planta Baja.  
Fuente: Planos arquitectónicos, 2023.

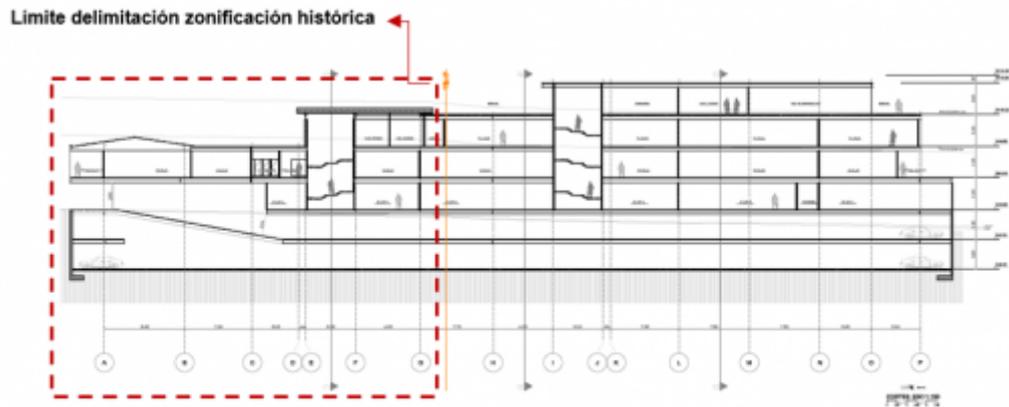


Imagen 4: Propuesta Funcional - Corte  
Fuente: Planos arquitectónicos, 2023.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0418-IT

Quito, D.M., 07 de junio de 2023

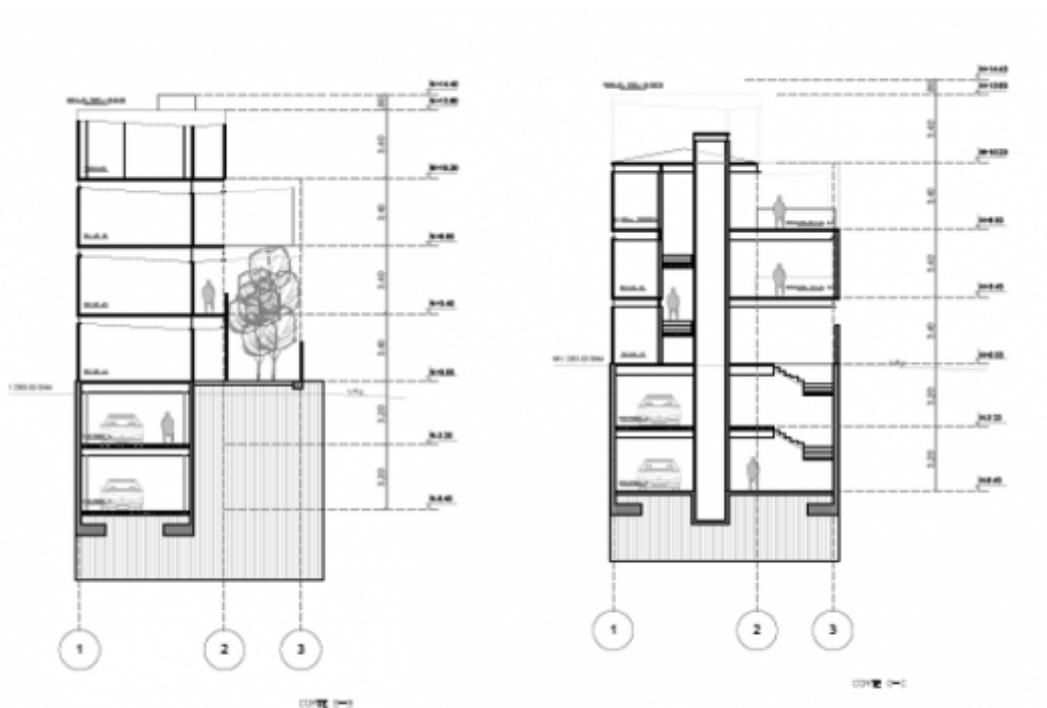


Imagen 5: Propuesta Funcional - Corte  
Fuente: Planos arquitectónicos, 2023.

#### 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 sustitutivo denominado: “Plaza del Parque” en el predio N°279186.

Con sentimientos de distinguida consideración.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-STHV-DMGT-2023-0418-IT**

**Quito, D.M., 07 de junio de 2023**

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-2023-0958-E

Anexos:

- PROYECTO ARQUITECTONICO-MEMORIA.pdf
- PROYECTO SUSTITUTIVO PLAZA PARQUE\_19\_12\_22 final.pdf
- informederevision2\_informe\_aprobado.pdf
- proyecto\_sustitutivo\_plaza\_parque\_19\_12\_22\_final\_sellado.pdf
- 20-12-2022\_proyecto\_arquitectonico\_especiales\_areas\_historicas\_lmu\_20-signed-signed.pdf
- ACTA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD PLAZA DEL PARQUE EXCEDENTE DE AREAS.pdf
- Cedula Daniela PalaciosMesa de trabajo 1.pdf
- certificado gravámenes actualizado 2022.pdf
- CI ARQ SEBASTIAN CORRAL 2021.pdf
- Copia de INFORME-PLAZA DEL PARQUE(MODIFICACIÓN)-signed.pdf
- delimitacion zonificacion predio 279186.pdf
- ESCRITURA TERRENO CUMBAYA-comprimido\_compressed (1)\_compressed-comprimido.pdf
- FORMULARIO 7.pdf
- Poder Terrenos (Pampite y Parque Cumbaya).pdf
- REGULARIZACION EXEDENTE AREAS PREDIO 279186\_compressed.pdf
- REPLANTEO VIAL.pdf

